

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) ist der Rat der Stadt Bramsche, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Bramsche, (Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht vorgenommen. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flurstück: 191/1000
Gemarkung: Bramsche Flur: 7 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© Januar 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.09.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, (Siegel) Öffentl. best. Verm. Ing.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung gemeinsam mit der schalltechnischen Untersuchung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de/bekanntmachungen sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 07.01.2020 statt.

Bramsche, Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

I. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	maximale Firsthöhe

- Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

- Spielplatz

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- HKD 48,27 Höhenbezugspunkt Kanaldeckel in Metern über NHN (Normalhöhennull)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, Der Fachbereichsleiter

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. _____ bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am _____ tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, (Siegel) Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO):

- Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des Regenwasserkanals in der öffentlichen Erschließungsstraße (u.a. Breslauer Straße) anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzusetzen. In der Planzeichnung sind die Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD gekennzeichnet.
- Der untere Bezugspunkt darf bis zu 0,15 m überschritten werden.
- Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, im WA 1-Bereich 12,00 m und im WA 2-Bereich 13,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

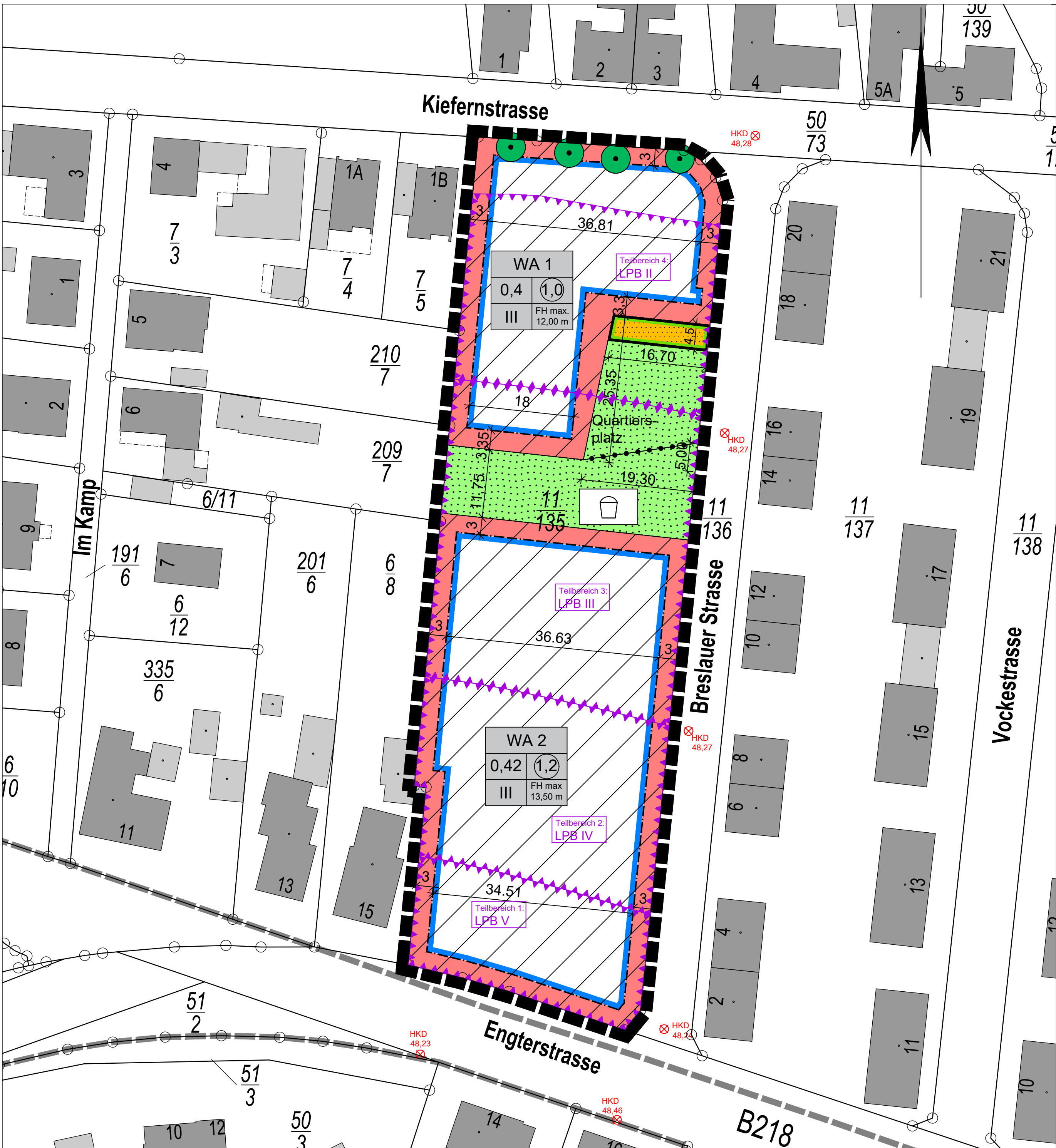
Im Bereich WA 2 darf die Grundflächenzahl der Hauptkörper gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bis maximal 0,42 überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis maximal 0,8 überschritten werden.

§ 3 Immissionsschutz / passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal rd. 70 / 61 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:
Die Außenbaufläche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Alle Fassaden	Alle Stockwerke	Teilbereich			
			1	2	3	4
			V	IV	III	II



- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 aus Gründen des Immissionsschutzes für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. In den Teilbereichen 3 und 4 kann darauf verzichtet werden, soweit in diesen Räumen eine Belüftung über die Gebäuderückseite (gegenüber der B 218) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Außenwohnbereiche (AWB) sind im Erdgeschoss (EG) an der Südfassade (zur B 218) bis zu einem Abstand von 38 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 56 m nicht zulässig. An den übrigen Gebäudeseiten dürfen diese beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung vorgesehen werden, soweit eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
 - Die Anordnung von AWB ist ohne weiteren Nachweis möglich, sofern diese auf der von der B 218 abgewandten Seite, im Schallschatten der jeweiligen Gebäude, ab Abständen von 15 m (EG) bzw. 24 m (Obergeschosse) vorgesehen werden.
 - Die Anordnung von AWB ist möglich, sofern nachgewiesen wird, dass durch zusätzlichen aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden bzw. andere bauliche Lösungen (als schallabschirmende Maßnahmen), ein ausreichender Schallschutz erreicht wird, so dass insgesamt die Tages-Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) nicht überschritten werden.

§ 4 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgänge Holzzeile sind gleich nachzupflanzen.

B) Gestalterische Festsetzungen

Die vom Rat der Stadt Bramsche am 29.03.1979 als Satzung beschlossene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gelande zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ einschl. Anlage 1 - „Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 45“ wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ ersatzlos aufgehoben. Die Gestaltungsplanung ist von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Verfügung vom 03.02.1980 - Az.: 3100 - 24 001/1 - 39 014 - gemäß § 97 NBauO in Verbindung mit § 11 BbauG genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung am 29.12.1980 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 26 in Kraft getreten.

C) Hinweise

1. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Engterstraße (B 218) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanalysen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Marienstraße 34, 30717 Hannover, Tel. 0511/1063000.

4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

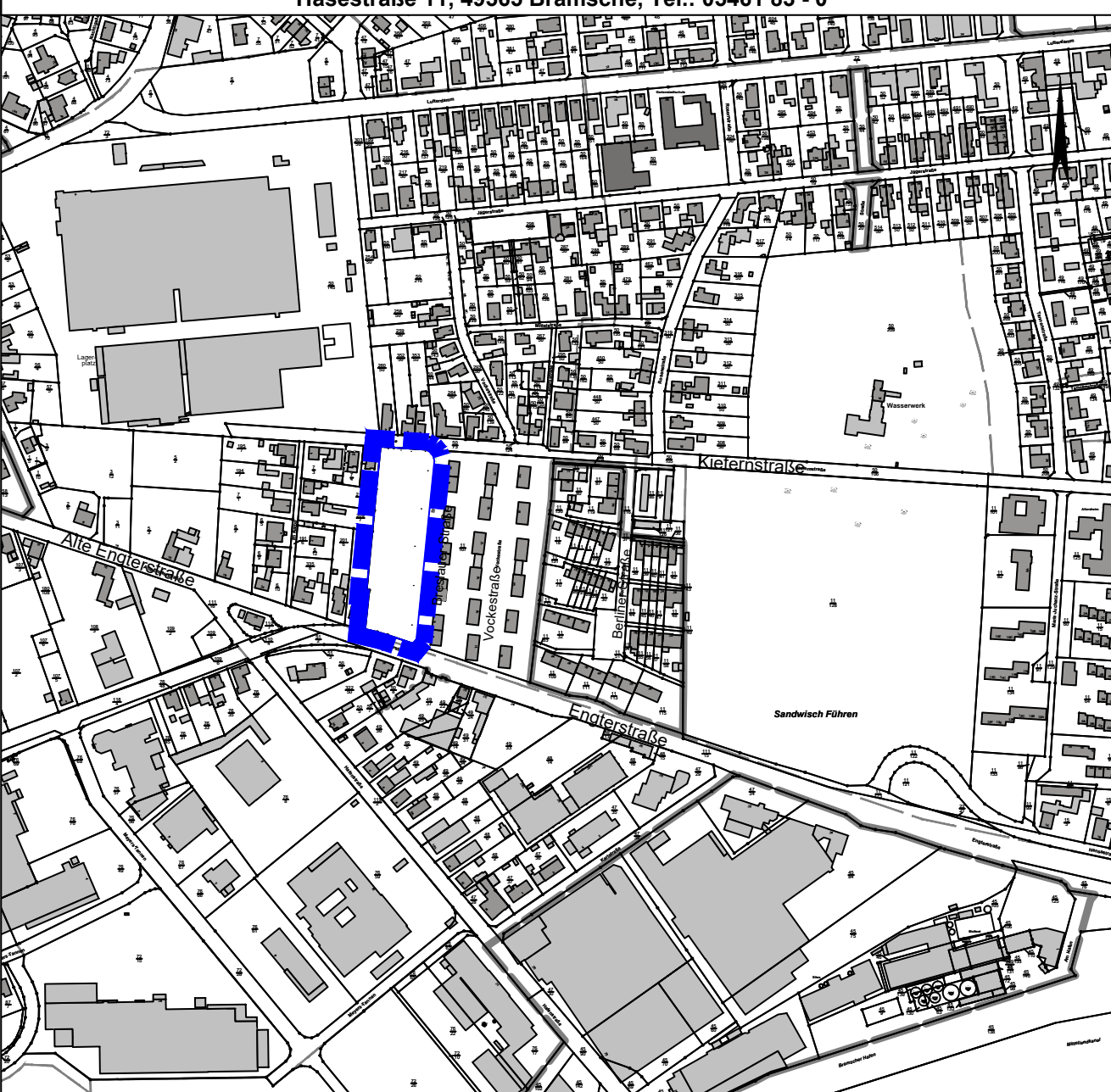
Mit dem Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ werden entgegenstehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Engterstraße und Malgartener Straße“ für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.



STADT
BRAMSCH

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 45
„Zwischen Engterstr. und Malgartener Str.“
mit örtlichen Bauvorschriften
4. Änderung

Datum: 02.03.2020
Maßstab: 1 : 500

Satzungsbeschluss

Bearbeitet: Greife / Liebsch
Gezeichnet: Behrens