



**BEBAUUNGSPLAN NR. 63,
„AM RÜSSKAMP“, 2. ÄNDERUNG
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
- Verfahren gemäß §13a BauGB -**

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeiter: Ulrike Brake

INHALTVERZEICHNIS

	Seite
1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN.....	2
2 RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
4 RECHTSGRUNDLAGEN	4
5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	5
6 UMWELTBELANGE.....	6
6.1 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63 1. ÄNDERUNG	6
7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
7.1 GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§§ 12 UND 14 BAUGB)	6
7.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 18 BAUNVO I.V.M. § 16 BAUNVO)	7
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO	7
8.1 DACHFARBEN, DACHNEIGUNGEN UND DACHAUFBAUTEN	7
8.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	8
9 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
9.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	8
9.2 ENERGIE, FRISCHWASSER UND SCHMUTZWASSER.....	9
9.3 ABFÄLLE	9
10 HINWEISE	9
10.1 BODENFUNDE.....	9
10.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG	10
10.3 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN	10
10.4 BAUFELDRÄUMUNG	10
11 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....	10

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat nach erfolgter Vorberatung durch den Ortsrat Epe und den Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 04.06.2019 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 63 „Am Rüsskamp“ gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Parallel zum Aufstellungsbeschluss erfolgte der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Da durch die vorliegende 2. Änderung des BBP Nr. 63 „Am Rüsskamp“ die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter zu erwarten sind, findet das Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes kann im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und unter Punkt 6 der Begründung ausgeführt.

Weiterhin wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB finden parallel statt.

Die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 19.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 stattgefunden. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung ist vom Landkreis Osnabrück eine Stellungnahme eingegangen, die das Verfahren der Bebauungsplanänderung betrifft. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen einbezogen worden, zum einen der Ursprungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ und zum anderen ein kleiner Teilbereich des BBP Nr. 87 „Blankenburger Straße“. Die Änderung eines BBP darf jedoch nur für den Geltungsbereich eines B-Planes gelten, nicht für mehrere Pläne.

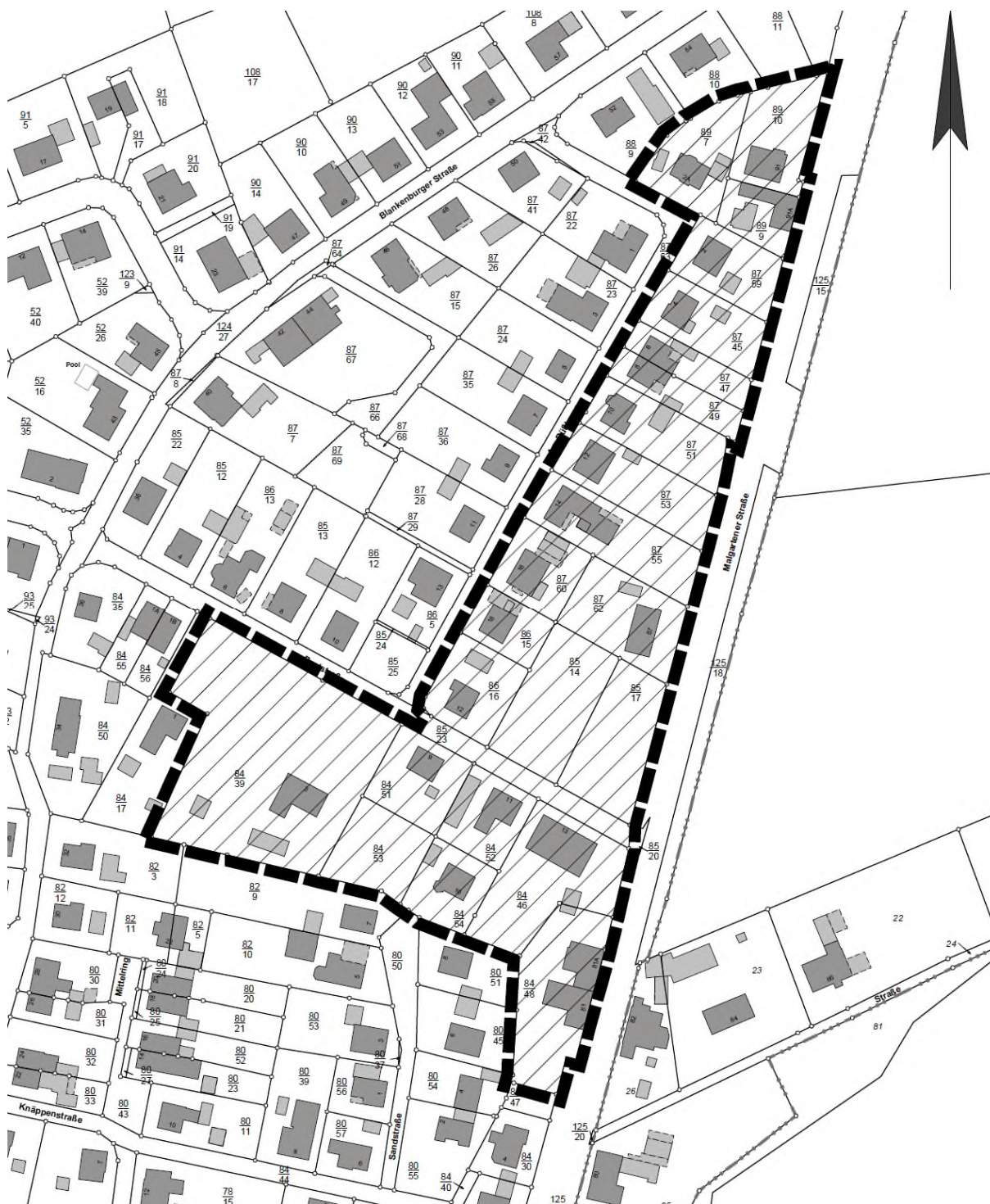
Um eine rechtlich einwandfreie Situation herbeizuführen, werden deshalb zwei einzelne Verfahren durchgeführt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ werden eine erneute öffentliche Auslegung und parallel hierzu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Blankenburger Straße“ wird als eigenständiges Verfahren durchgeführt.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erweitert worden um einen Bereich zwischen Poststraße (südlich der Poststraße) und Malgartener Straße. Diese Erweiterung hat sich zum einen aufgrund verschiedener Bauvoranfragen und zum anderen vor dem Hintergrund der Einbeziehung großflächiger Grundstücke, die eine Nachverdichtung erlauben würden, ergeben.

Die erneute öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 hat in der Zeit vom 14.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 stattgefunden. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt.

2 RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ umfasst einen Bereich zwischen „Malgartener Straße“, „Am Rüsskamp“ und „Poststraße“ sowie einen Bereich südlich der „Poststraße“. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Planausschnitt durch Umrandung und Schraffur kenntlich gemacht.



3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Ursprungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ ist am 29.09.1984 rechtskräftig geworden. Er regelt die bauliche Entwicklung im Ortsteil Epe der Stadt Bramsche im Bereich zwischen den Straßen „Malgartener Straße“, „Blankenburger Straße“ und „Knäppenstraße“. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist der Geltungsbereich vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des BBP Nr. 63 umfasst einen Bereich zwischen „Malgartener Straße“, „Poststraße“ und „Am Rüsskamp“ sowie südlich der „Poststraße“ mit einer Größe von 24.666 m².

In der Stadt Bramsche und seinen Ortsteilen besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund des hohen Bedarfs prüft die Bauverwaltung, inwieweit unbebaute Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Im vorliegenden Plangebiet kann durch die vorgesehene Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes (WA) die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzt und nachverdichtet werden. Dabei stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung für Bürger dar.

Im bestehenden Wohnquartier zwischen „Malgartener Straße“ und „Am Rüsskamp“ ist bei einzelnen Grundstücken aufgrund der Tiefe der Grundstücke eine Nachverdichtung möglich. Um eine öffentliche Erschließung zu ermöglichen und gleichzeitig den Erschließungsaufwand zu minimieren, werden die potentiellen zusätzlichen Baugrundstücke, bei denen es möglich ist, direkt an die Malgartener Straße (K 150) angebunden.

Auch an der Poststraße ermöglichen großflächige Grundstücke eine Nachverdichtung. Diese werden über die Poststraße und einen zusätzlichen inneren Erschließungsschich erschlossen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung orientieren sich zum einen an der vorhandenen Nutzung innerhalb des Ursprungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“, zum anderen wird die Gestaltungsfreiheit potentieller Bauherren berücksichtigt.

Um den vorgenannten Bereich städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln, wird die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich die Planungsabsicht, weitere Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Epe bereitzustellen, umsetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Flächenanteil des Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Angesichts des Bebauungskonzeptes (offene und aufgelockerte Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser) wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) beachtet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einer GFZ von 0,5 kann ein ausreichendes Bauvolumen auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken realisiert werden.

Um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes in den Grundzügen einheitlich zu gestalten und ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung zu schaffen, wird eine Begrenzung der Firsthöhe festgelegt, die sich an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. an der Geschossflächenzahl orientiert. Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe ist im gesamten Plangebiet auf 9,50 m begrenzt.

Dadurch wird ermöglicht, dass - wie bisher auch bei den Wohngebäuden im Bestand - ein weiteres Vollgeschoß im Dachgeschoss entstehen kann. Dies entspricht einer verträglichen baulichen Nutzung im Hinblick auf das Siedlungsumfeld.

5.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, da diese Festsetzung dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ sind entlang der Straße „Am Rüsskamp“ Baulinien in einem Abstand von 5 bzw. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Baulinie wird in der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ beibehalten. Die vorhandenen Häuser haben sich an dieser Baulinie orientiert und bilden in ihrem Gesamteindruck ein städtebauliches Merkmal für den gesamten Straßenzug.

Entlang der „Blankenburger Straße“ ist eine Baugrenze von 5 m im Ursprungsplan festgesetzt. Diese wird beibehalten. Lediglich entlang der neuen Stichstraße nördlich der „Poststraße“ wird eine Baugrenze von 3 m Abstand zur Straße festgesetzt.

6 UMWELTBELANGE

6.1 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63 1. ÄNDERUNG

Im Hinblick auf die Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft wird auf den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 erarbeiteten Umweltbericht (Büro NWP, 21.10.2014) verwiesen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes deckt den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung vollständig ab und geht im Südwesten in einem Teilbereich von ca. 6.000 m² darüber hinaus. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um einen intensiv genutzten Hausgarten, welchem aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Bedeutung hinsichtlich Natur und Landschaft zukommt. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan Nr. 63, 2. Änderung als Anlage beigelegt.

6.2 ARTENSCHUTZ

Auf der Umsetzungsebene (Realisierung von Bauvorhaben) sind die Bestimmungen des Artenschutzrechtes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbote Nr. 1 bis 3) zu beachten. Danach ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (z. B. Fledermäuse) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wiederholt von Vögeln und Fledermäusen genutzte Höhlen oder Spalten an Gebäuden und Gehölzen sowie Nester (z.B. Mehlschwalbe) sind ganzjährig geschützt und dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit beseitigt werden, wenn ein Ersatz in räumlicher Nähe geschaffen wird.

Werden die o.g. Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren

7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§§ 12 UND 14 BAUGB)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Ordnung innerhalb des Baugebietes und stellt zudem sicher, dass die Bodenflächen, die nicht im überbaubaren Bereich liegen, unversiegelt bleiben. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten baulichen Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die erforderlichen Anlagen errichtet werden können, andererseits aber keine zu starke Versiegelung der bisher unbebauten Grundstücke erfolgt.

7.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 18 BAUNVO I.V.M. § 16 BAUNVO)

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe der Schmutzwasserkanäle in der jeweiligen Erschließungsstraße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzulegen. Die bereits vorhandenen Kanaldeckelhöhen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (HKD). Um Probleme bei der späteren Fertigstellung der Straßen hinsichtlich des Übergangs von den öffentlichen zu den privaten Bereichen zu verhindern, ist eine Unter- und Obergrenze bezüglich der Oberkante des fertigen Fußbodens im Verhältnis zur Straße definiert worden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nimmt Bezug auf die Kanaldeckelhöhe in der jeweiligen Erschließungsstraße und darf 0,10 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe ist im gesamten Plangebiet auf 9,50 m begrenzt.

7.3 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur gebäudebezogenen Begrenzung von Wohneinheiten, um eine verträgliche Nutzungsintensität zu schaffen. Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

8.1 DACHFARBEN, DACHNEIGUNGEN UND DACHAUFBAUTEN

Ein wesentliches Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, neue Bauvorhaben gestalterisch die umliegende Bebauung einzubinden. Deshalb wird – ohne die individuelle Gestaltungsmöglichkeit zu weit einzuschränken – auf die Ausbildung der Dächer und der Höhenentwicklung Einfluss genommen. Die vorhandene Bebauung ist in ihrem Ursprung überwiegend durch Satteldächer mit steiler Dachneigung und rötlicher Dacheindeckung geprägt.

Im Plangebiet selbst werden für den festgelegten Wohnbereich geringere gestalterische Festsetzungen getroffen, um dem Wunsch der Bauherren nach mehr Gestaltungsfreiheit zu entsprechen. Somit wird der individuellen Gestaltung im Plangebiet mehr Raum gegeben.

Um eine gute Integration der Neubauten in das vorhandene Siedlungsgefüge zu erhalten, werden für die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Plangebiet geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 32° festgelegt. Die Dachfarbe wird auf die Verwendung von roten, schwarzen/anthrazitfarbenen und braunen Dachpfannen begrenzt.

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Beschränkungen für Dachaufbauten werden als erforderlich erachtet, um den Charakter des vorhandenen Ortsbildes von Epe auch für die Zukunft zu erhalten und zu verhindern, dass unerwünschte und übergroße Dachaufbauten entstehen können. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Trauflänge zu begrenzen.

Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und begrünte Dächer zulässig. Begrünte Dachflächen können teilweise oder vollständig mit Vegetation bedeckt sein und in extensiver oder intensiver Art begrünt sein.

8.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser (Regenwasser) von den privaten Grundstücksflächen ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO i.V.m. § 96 (3)1 NWG durch geeignete Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die anfallenden Niederschlagsmengen von Dach- und Oberflächenwasser sollen über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen dem Grundwasser zugeführt werden. Das Dachflächenwasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

9 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

9.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“ grenzt in einem Bereich an die Kreisstraße (K) 150 an, der straßenrechtlich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 NStrG liegt. Dadurch hat die Kreisstraße hier formal keine Erschließungsfunktion für anliegende Grundstücke.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Malgartener Straße beträgt 70 km/h, so dass hinsichtlich der Verkehrssicherheit höhere Anforderungen zu stellen sind als in Ortsdurchfahrten. Das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) regelt im § 20 die Möglichkeit, Zufahrten zu klassifizierten Straßen einzurichten. Außerhalb der Ortsdurchfahrten – so wie in diesem konkreten Fall im Zuge der K 150 – handelt es sich dabei um Sondernutzungen. Hier können vom Straßenbaulastträger Erlaubnisse erteilt werden unter Abwägung verschiedener Aspekte, beispielsweise hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Gerade im Bereich freier Strecken stellt die Einrichtung jeder neuen Zufahrt ein Risiko dar, so dass ein Anschluss an die Kreisstraße über eine Gemeinde- bzw. Stadtstraße grundsätzlich zu bevorzugen ist.

Von daher wurde versucht, im Rahmen der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Anzahl direkter Grundstückszufahrten zur Kreisstraße so gering wie möglich zu halten, teilweise durch Zusammenlegung mit dem Bestand.

An der „Malgartener Straße“ wird durch die Änderung der überbaubaren Flächen die Realisierung von 3 weiteren Wohngebäuden möglich. Um eine sogenannte Hinterlieger-Situation zu vermeiden, werden diese über die K 150 erschlossen. Um weiterhin einen reibungslosen Verkehrsabfluss auf der Kreisstraße zu gewährleisten, werden jeweils 2 Zufahrten zusammengelegt, so dass insgesamt lediglich zwei neue Zufahrten geschaffen werden. Außerhalb dieser beiden festgelegten Zufahrten ist ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der K 150 festgesetzt.

Von der „Poststraße“ wird eine Stichstraße in einer Breite von 4,50 m zur Erschließung weiterer Grundstücke ausgebaut. Somit können auf den Grundstücken 85/14 und 85/17, Flur 13, Gemarkung Epe bis zu 4 weitere Baugrundstücke entstehen. Aus oben genannten Gründen kann in diesem Bereich keine Erschließung über die Malgartener Straße K 150 erfolgen, zumal

die Grundstücke nicht in der Tiefe zu nutzen wären. Der Erschließungsstich von der Poststraße mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist somit Bestandteil des Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist ein Erschließungsstich von der Poststraße als private Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser dient der Erschließung des Grundstückes 84/39, Flur 13, Gemarkung und ist aus dem Ursprungsplan BBP Nr. 63 „Am Rüsskamp“ übernommen worden.

9.2 ENERGIE, FRISCHWASSER UND SCHMUTZWASSER

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisationsleitung der städtischen Kläranlage zugeführt und dort gemäß den geltenden Richtlinien gereinigt. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Hinweis Schmutzwasser: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Grundstücke „Am Rüsskamp“ 10,12 und 14 und der „Malgartener Straße“ 91. geprüft werden sollte, ob vorhandene Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse mit genutzt werden können. Dies würde eine vertragliche Regelung der Grundstückseigentümer einschließlich einer grundbuchlichen Eintragung für den Bau-, Betrieb und die Unterhaltung eines gemeinsam genutzten Schmutzwasseranschlusses erforderlich machen.

Soweit durch Teilung ein neuer Schmutzwasseranschluss notwendig wird, können die Grundstücke nur über eine Abwasserdruckrohrleitung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Für die Einleitung des häuslichen Abwassers in die DRL sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern Kleinpumpwerke zu errichten und zu betreiben, um das Schmutzwasser in die öffentliche Druckwasserleitung einzuspeisen.

9.3 ABFÄLLE

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Bei der kurzen Grundstückszuwegung, abgehend von der Poststraße ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen, da diese lediglich eine Länge von max. 25 m aufweist und somit ein Lieferfahrzeug ohne weiteres zurücksetzen kann. Die Mülltonnen müssen jedoch zur Leerung bis zur Straße „Poststraße“ bzw. „Blankenburger Straße“ vorgebracht werden.

10 HINWEISE

10.1 BODENFUNDE

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück,

Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Im Plangebiet wurde 2014 eine Luftbildauswertung durch das LGN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes.

Sollte bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) zu informieren.

10.3 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ außer Kraft.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ wird das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

10.4 BAUFELDRÄUMUNG

Soweit Altbäume oder Gebäude mit Quartierspotenzial für Fledermäuse zu beseitigen sind, erfolgt dies außerhalb der Quartierszeiten oder nach Freigabe im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung.

11 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	04.06.2019
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	04.06.2019
Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung der Planung	23.01.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	_____

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“, 2. Änderung hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom 19.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“, 2. Änderung hat in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 11.03.2020 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - stattgefunden.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“, 2. Änderung gemäß § 10 (4) BauGB zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Rates der Stadt Bramsche am _____ vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Am Rüsskamp“, 2. Änderung, wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den _____

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den _____

(Siegel)

Der Bürgermeister