PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg", 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 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg" 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 __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche,

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20190909

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Engter Flur : 12 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014 LGLN
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 11.07.2019). 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.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche,

Der Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg" 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 __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. 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 __.__.____ statt.

Bramsche,

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche,

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg" 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 den Bebauungsplan Nr. 174 „Gartenweg"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):

a) Gartenweg: Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die über NHN angegebene Höhe der Straßenmitte anzunehmen. Der Höhenbezugspunkte ist in der Planzeichnung als HSM gekennzeichnet. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,25 m über Straßenmitte anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,65 m überschreiten. Beim Bau einer Tiefgarage darf der untere Bezugspunkt um bis zu 0,30 m überschritten werden.

b) Unnerdorpweg, Im Alten Dorf, Dr.-Korshenrich-Straße und Bramscher Allee: Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe der Schmutzwasserkanäle in der jeweiligen Erschießungsstraße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzusetzen. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung als HKD gekennzeichnet. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

c) Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, im Bereich WA-1 und WA-2 11,00 m, sowie im MI-Bereich 12,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Behandlung des Niederschlagswassers

Das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO i.V.m. § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG zu versickern.

§ 3 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und sonstige Vorkehrungen erforderlich:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4190
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A)

Schutz von Schlafräumen
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) im Mischgebiet in der Nacht (in einem Abstand von rd. 24 m zur L 78 und rd. 6 m zur Bramscher Allee) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 − Schallschutz im Städtebau −, aufweisen.

Schutz von Außenwohnbereichen
Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkone sind grundsätzlich nur in den Bereichen zulässig, in denen am Tag keine Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) im Mischgebiet vorliegt (in einem Abstand von rd. 17 m zur L 78) oder eine Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes die Reduzierung des Beurteilungspegels erreicht.

Wenn im Überschreitungsbereich Balkone und Terrassen errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)). Dafür ist im Genehmigungsverfahren ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Errichtung einer Lärmschutzwand
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,00 m, gemessen von der Oberkante der Flurstücke 16/6, 12/1 und 13/8, Flur 12, Gemarkung Engter, herzustellen.
Die vorhandenen Gehölze beidseitig der Lärmschutzwand sind während der Bauzeit nach DIN 18920 und RAS-LG 4 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze müssen durch artgleiche Pflanzungen ersetzt werden.

§ 4 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Die Nutzung im Bereich WA-2 ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis der Schalleistungspegel des Kühlaggregates auf dem Dach des Saalbetriebes (Flurstück 16/6) auf maximal L_{WA} = 79 db(A) reduziert ist und keine Tonhaltigkeit vorliegt.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachneigungen, Dachfarben und Dachaufbauten für die Bereiche WA-1 und MI

a) Dachneigungen
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen.
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

b) Dachfarben
Die Dachfarbe wird auf die Verwendung von einer roten, braunen und schwarzen-anthrazit Dacheindeckung begrenzt.

c) Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Trauflänge zu begrenzen.

C) Hinweise

1. Verkehrliche Immissionen
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Ortsdurchfahrt (L 78) im Osten und der Bramscher Allee im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Bodenfunde
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

4. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z.B. 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.

5. Artenschutz
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Demnach ist es verboten:

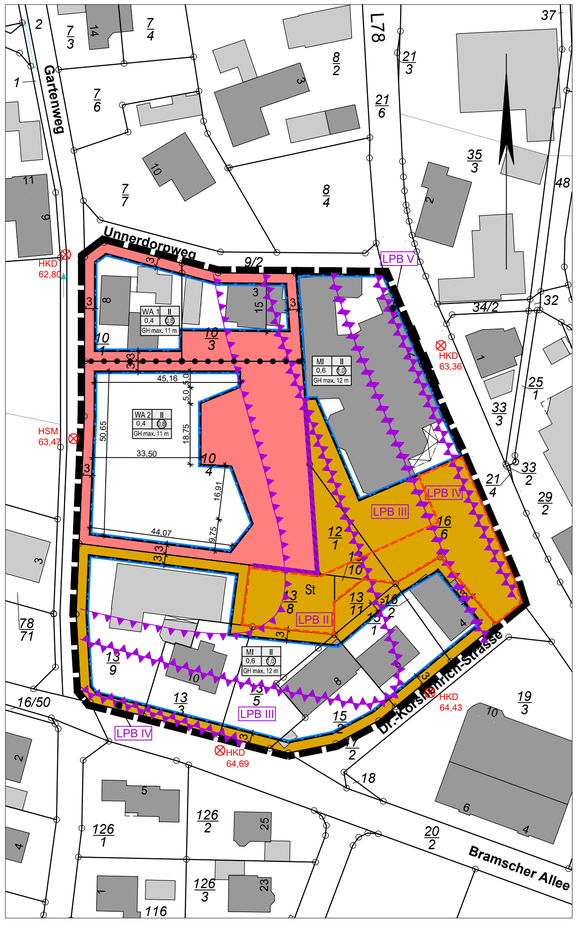
1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zum Schutze der Fledermäuse und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegung auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (LED von 2500K bis 3500K, Natriumdampflampen). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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. Festsetzung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§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

1.1.2. Mischgebiete (§6 BauNVO)
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GK max. 11 m		Gebäudehöhe (Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenull))	

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

LPB II Lärmpegelbereich II - V

Lärmschutzwand H= 2,00 m ü. NHN

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

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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

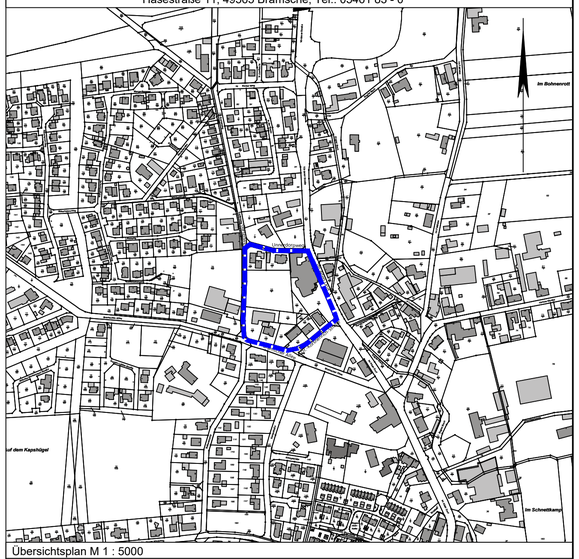
HKD 63,36 Höhenbezugspunkt Kanaldeckel in Metern über NHN (Normalhöhenull)

HSM 63,47 Höhe Straßenmitte in Metern über NHN (Normalhöhenull)

STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 174

`Gartenweg´

mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 15.05.2020
Maßstab: 1 : 500

Entwurf zur Offenlegung

Bearbeitet: Liebsch
Gezeichnet: Behrens