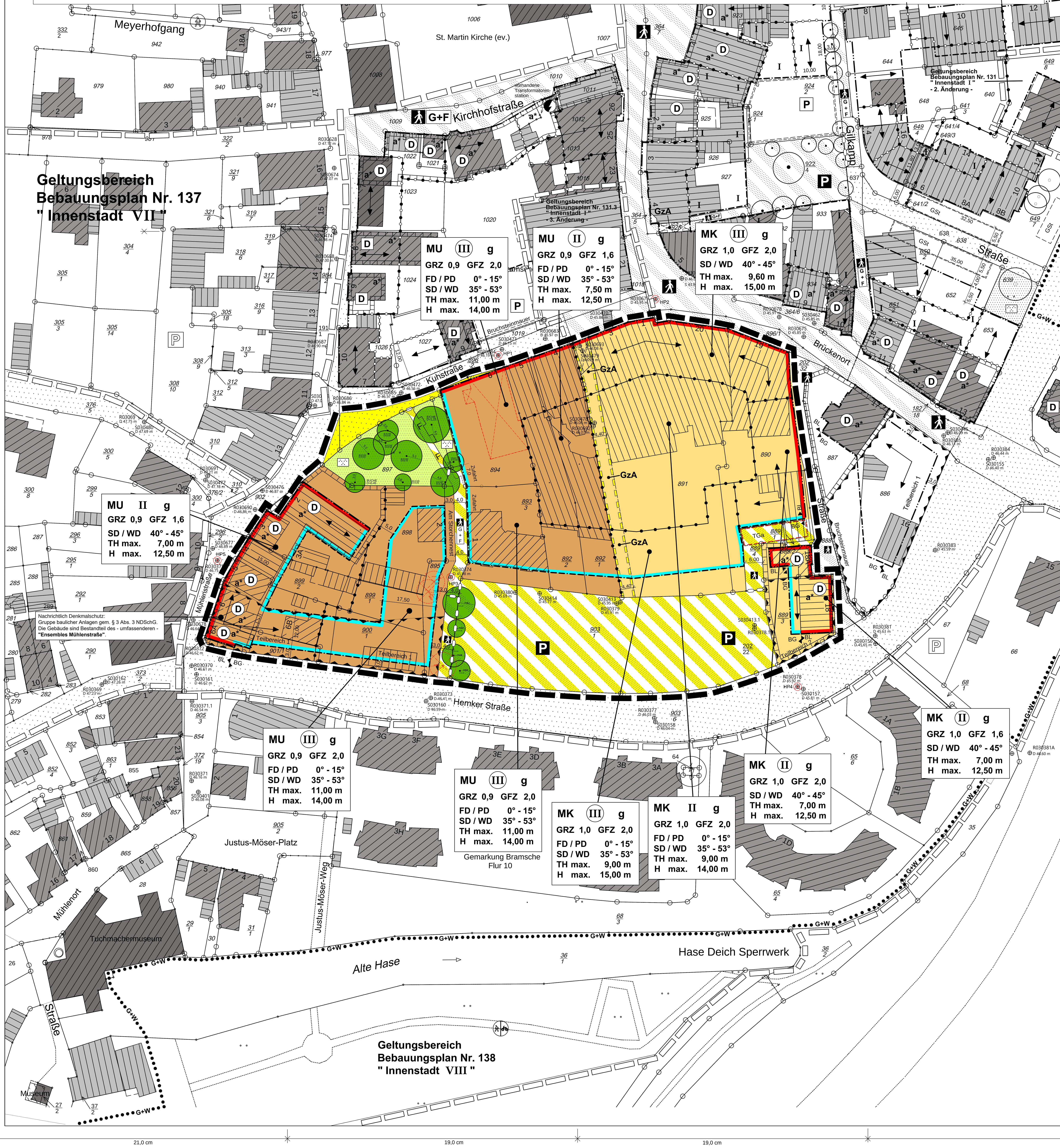
# Stadt Bramsche - Bebauungsplan Nr. 131.4 " Innenstadt I ", 4. Änderung
# - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -




21,0 cm · 19,0 cm · 19,0 cm

## Planzeichenerklärung

Gemäß 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

### Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- $\frac{893}{3}$ Flurstücksnummer
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer
- sonstige Wirtschaftsgebäude, Garagen und Nebengebäude

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

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 6 und 7 BauNVO)

- MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)
- MK – Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO i. V. m. § 84 NBauO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a* abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale zum Erhalt der typischen Traufgassen (siehe auch textliche Festsetzung Nr.11)
- Stellung der baulichen Anlagen = Hauptfirstrichtung
- SD / WD Satteldach und Walmdach zulässig
- 40°- 45° Mindestdachneigung von 40° Grad und Maximaldachneigung von 45° Grad zulässig
- FD / PD = 0° - 15° Grad Flachdach und Pultdach zulässig mit Mindestdachneigung von 0° Grad und Maximaldachneigung von 15° Grad
- TH max. 11,00 m Traufhöhe max. 11,00 m über OK Bezugshöhenpunkt (siehe Bestimmung des Bezugshöhenpunktes)
- H max. 14,00 m Höchste Gebäudehöhe max. 14,00 m über OK Bezugshöhenpunkt (siehe Bestimmung des Bezugshöhenpunktes)

#### Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P Öffentlicher Parkplatz
- Fußgängerbereich
- G+F Fußgängerbereich mit Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- F reiner Fußweg

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- zu erhaltende Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 172 Abs. 1 BauGB)

- (D) Umgrenzung von Gruppen baulicher Anlagen, Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

#### Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)
- Zweckbestimmung: TGa Bereich für eine Tiefgarage außerhalb des überbaubaren Bereichs
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- zu entfernender Einzelbaum mit Stamm- und Kronendurchmesser (Laubbaum)
- geräuschvorbelasteter Bereich
- HP D 46.19 m Kanaldeckel als Bezugshöhenpunkt für die Bestimmung von Trauf- und höchster Gebäudehöhe
  - HP1 - geltend für Flurstücke 892/1, 892/2, 894
  - HP2 - geltend für Flurstücke 890, 891
  - HP3 - geltend für Flurstücke 893/3, 898, 899/1
  - HP4 - geltend für Flurstücke 889/2, 889/3
  - HP5 - geltend für Flurstücke 900/1, 901/1, 899/2
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GzA Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

#### Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- ••••G+W•••• Grenze der Geltungsbereichs der "Gestaltungs- und Werbesatzung" der Stadt Bramsche
- BL / BG Anfang Baulinie / Ende Baugrenze
- Bemaßungsangaben
- privater Durchgang

## Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der aktuell gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in der aktuell gültigen Fassung.

## Planunterlage

**Geschäftsnachweis: L4-368/2020**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur: 4 — Maßstab: 1:500
**"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"** — © Juni 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.06.2020). 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, den ....................

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Dienstsiegel

Öffentl. best. Verm. Ing.

## Textliche Festsetzungen

**1.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

**2.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird in den festgesetzten Urbanen Gebietsbaufeldern (MU) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO) sowie der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Sex-Shops, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

**3.0 Ausschluss von ausnahmssweise in Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) zulässigen Tankstellen**

In den festgesetzten Urbanen Baugebieten (MU) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

**4.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird in den festgesetzten Kerngebietsbaufeldern (MK) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO) sowie der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Sex-Shops, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

**5.0 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen Tankstellen**

In den festgesetzten Kerngebietsbaufeldern (MK) sind Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

**6.0 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

**7.0 Abweichende straßenseitige Abstandsflächenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. mit § 5 Abs. 5 NBauO)**

Abweichend von § 5 Abs. 2 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden die Tiefen der straßenseitig erforderlichen Abstandsflächen von 0,5 H auf 0,35 H herabgesetzt, wobei eine Mindesttiefe von 3,0 m nicht unterschritten werden darf.

**8.0 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 16 Abs.6 BauNVO)**

Die konstruktiv bedingte Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach - und Pultdächern ist auf die festgesetzte höchste Gebäudehöhe nicht anzurechnen.

**9.0 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für die nicht überbaubaren Flächen der festgesetzten MU-Gebiete (§ 17 Abs. 2 BauNVO)**

Von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO wird Gebrauch gemacht. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die festgesetzten MU-Gebiete - geltend nur für die nicht überbaubaren Flächen - wird aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige GRZ von 0,8 auf eine höchstzulässige GRZ von 0,9 erhöht, da sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

**10.0 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für die in der Planzeichnung mit **"a*"** gekennzeichneten Baudenkmale wird eine "abweichende Bauweise" von der Hauptfestsetzung der "geschlossenen Bauweise" wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Gebäudeabstand in der Breite der vorhandenen Traufgassen einzuhalten, damit der Erhalt der typischen Traufgassen gewährleistet werden kann (§ 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

Traufgassen und Durchgänge von 0,30 m bis 1,00 m Breite gelten dabei als geschlossene Bauweise und sind somit im Rahmen der Hauptfestsetzung generell zulässig. Ein seitlicher Grenzabstand in der Breite von über 1,00 m bis 3,00 m kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken in Hinblick auf die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere z.B. in Bezug auf Gefahrenabwehr (Brandschutz), Gesundheit oder Belichtung nicht bestehen und die geordnete Bebauung des Gebietes bzw. die Regelungen nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**11.0 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen**

Die als "zu erhaltende Einzelbäume" festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

**12.0 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

**Teilbereich 1**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an den Vorderfronten der Gebäude (Baulinien/Baugrenzen) überschritten. Es werden maximal aufgerundet 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Vorderfronten (zur Hemker Straße) sind in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Balkone, usw.) sind im Lärmschatten bzw. teilweise im Lärmschatten der Gebäude und/oder anderer Baukörper zu errichten (Rückseiten bzw. Seitenfronten, nicht an den Vorderfronten).

**Teilbereich 2**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an den Vorderfronten der Gebäude (Baulinien/Baugrenzen) überschritten. Es werden maximal aufgerundet 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Vorderfronten des Erdgeschosses (zur Hemker Straße) sind in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Balkone, usw.) sind im Lärmschatten bzw. teilweise im Lärmschatten der Gebäude und/oder anderer Baukörper zu errichten (Rückseiten bzw. Seitenfronten, nicht an den Vorderfronten).

### Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO)

**13.0 Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 , § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f und § 1a Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)**

Nr.11.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt und wird durch folgende Regelung ersetzt: Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, auch wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

(Siehe auch § 248 BauGB "Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie".)

## Hinweise

**A) Archäologische und paläontologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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 vier 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.

**B) Bodenschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

**C) Kampfmittelbeseitigung**

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000)r (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

**D) Denkmalschutz**

- Schalldämmmaßnahmen sind zu Baudenkmalen in den als "Geräuschvorbelastete Bereiche" (Teilbereiche 1 und Teilbereich 2) gekennzeichneten Teilen des Bebauungsplangebietes nur insoweit zu fordern, wie sie mit der denkmalwerten Bausubstanz zu vereinbaren sind und den Denkmalwert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- Solar- und Kollektorflächen an bzw. auf Baudenkmalen und in der Nachbarschaft zu Baudenkmalen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird. Entsprechendes gilt für die Größen von neu zu errichtenden Dachgauben.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt dieser Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es empfiehlt sich, bei geplanten Maßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

**E) Schallschutz**

Teile des Plangebietes werden von dem vorhandenen Straßenzug Hemker Straße/Maschstraße im Süden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**D) Artenschutz**

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.

### Die Ausarbeitung dieser Bebauungsplanänderung erfolgte durch das:


Planungsbüro
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

48249 Dülmen, Teutenrod 11
Tel.: 02594 / 94 93 21
Mobilfunk: 0176 / 993 78 391

Email-Adresse: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Dülmen, im Oktober 2020
Peter Wallstein


## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
### gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

**1.0 Sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

1.2 Baudenkmale werden durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Für Maßnahmen an Baudenkmalen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und in deren Umgebung (§ 8 NDSchG) ist die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz vorgeschriebene Genehmigung einzuholen.

**2.0 Straßenräume und Baufluchten**

**2.1** Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden Baufluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen, es sei denn, dass durch den Bebauungsplan anderes Planungsrecht geschaffen wird.

**2.2** Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite in einer Reihe aneinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert wird.

**2.3** Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und - höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend Nr. 6.0 Fassadenvor- bzw. rücksprünge oder Abwinkelungen vorgesehen werden.

**3.0 Gliederung der Baukörper**

**3.1** Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wiederherzustellen oder zu gliedern, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen oder zu ergänzen. Soweit nicht durch die Abmessung des Baukörpers bereits gegeben, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die folgende Breiten nicht überschreiten dürfen:

- bei traufständigen Gebäuden: 20 m
- bei giebelständigen Gebäuden: 14 m

**Fassadenabschnitte sind durch folgende Merkmale zu bilden:**

- **a.** Gestalterische Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite
- **b.** Fassadenvor- bzw. rücksprünge über mindestens 2 Geschosse von mindestens 0,3 m Breite
- **c.** Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder
- **d.** Abwinklung in der Bauflucht von mindestens fünf Grad

**3.2** Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

**4.0 Dachgestaltung**

**4.1** Dachüberstände sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.

**4.2** Zwerchhäuser und Gauben können als Spitz- oder Schleppgauben mit vertikalen Wangen auf geneigten Dachflächen eines Gebäudes angeordnet werden, wenn sie in den senkrechten Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen. Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchhäuser darf insgesamt je Dachseite bis zu 60 % der Trauflänge betragen. Werden Fassadenabschnitte durch Erker gebildet, so ist je Abschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser und Gauben müssen von den seitlichen Fassadenabschnittsgrenzen mindestens 2,0 m sowie untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einhalten. Als Bezugspunkt gilt hierbei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (ohne Dachüberstand).

Der Schnittpunkt des Dachüberganges von Schleppgauben bzw. des Firstes bei Spitzgauben in das Hauptdach muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter den First des Hauptdaches liegen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens drei Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen.

**4.3** Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**4.4** Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen und höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht.

**4.5** Die geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (vergleichbar RAL 3000 bis RAL 3011 und RAL 3013) einzudecken. Kupfereindeckungen sind zulässig. Nicht zulässig sind glasierte, engobierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

**5.0 Höhe der Baukörper**

Neue Gebäude dürfen mit ihren Trauf- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.

**6.0 Gliederung der Oberfläche und Farben der Fassade**

**6.1** Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Insbesondere ist das "Aufreißen" der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrecht durchgehenden tragenden Elemente unzulässig. Die tragenden Konstruktionselemente müssen auf der gesamten Fassade ab Oberkante Gelände klar ablesbar sein.

**6.2** Die senkrechten sichtbaren Konstruktionselemente müssen bei Mauerwerksbau im Erdgeschoss mindestens eine Breite von 36,5 cm aufweisen, Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente. Die Stützen im Erdgeschoss sind in formalem Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen in den Obergeschossen einzuordnen. Der Abstand zwischen ihnen darf nur so groß sein, dass die dazwischen liegenden Öffnungen Proportionen von stehenden Rechtecken erhalten. Schaufenster im Erdgeschoss können abweichend hiervon entsprechend Nr. 7.3 auch quadratische oder liegende Proportionen aufweisen.

**6.3** Oberflächen von Fassaden dürfen nicht in Kunststoff, Metall, Keramik, Glas oder geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden.

**6.4** Bei Mauerwerks- und Putzfassaden sollen ausschließlich gedämpfte Farbtöne verwendet werden. Die Farben erstrecken sich

- von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)
- Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben.

Farbige Absetzungen der Architekturelemente sind in den Putzflächen verwandten Tönen zulässig.

**6.5** Bei Fachwerkfassaden sollen bei mehrfarbig gehaltenen Fachwerkgebäuden das Fachwerk schwarz gestrichen oder naturbelassen gehalten werden, die Gefache in hellen Farbtönen, weiß, hell grau oder hell gelblich als Putzflächen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln gehalten werden.

**6.6** Fenster sollen in Weiß gehalten werden. Türen sollen in der Farbe der Fassade oder farblich unterordnend gestaltet werden.

**6.7** Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silbereloxal oder metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

**6.8** Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gestaltwirkung zu erreichen.

**7.0 Wandöffnungen**

**7.1** Wandöffnungen müssen dem Baustil entsprechende Öffnungen aufweisen.

**7.2** Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

**7.3** Fenster von Altbauten müssen stehende Proportionen aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

**7.4** Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind sie mindestens alle 4,0 m durch Bauteile von mindestens 0,4 m oder bei Holzfachwerk durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen zu gliedern. Bei Fachwerkfassaden muss die Schaufensterbreite sich dem vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen. Zusammenhängende Schaufensterfronten sind nur zulässig, wenn sie hinter Arkaden liegen.

**7.5** Eckschaufenster sind nicht zulässig.

**8.0 Markisen und Vordächer**

**8.1** Markisen sind nur aus textilähnlichen, nicht glänzenden Oberflächen-Materialien bis 1,8 m Tiefe zulässig.

**8.2** Eine lichte Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist maximal einzuhalten.

**8.3** Vordächer sind nur als bis maximal 1,20 m auskragende leichte Konstruktion zulässig.

**8.4** Eine Kombination von Markisen und Vordächern ist nicht zulässig.

**9.0 Rolladen**

**9.1** Zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

**10.0 Antennen**

**10.1** Antennen und Satellitenanlagen sind bei Anbringung auf dem Dach bei traufständigen Gebäuden auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite vorzusehen oder - soweit technisch möglich - unter Dach zu montieren.

**10.2** Antennen und Satellitenanlagen dürfen nicht an Gebäudeseiten angebracht werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

**11.0 Solaranlagen und Photovoltaik**

**11.1** Solar- und Photovoltaik sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht. An den Fassaden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, ist eine Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

**12.0 Werbeanlagen und Warenautomaten**

**12.1** Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung regeln die Anforderung an die äußere Gestalt und an Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

**12.2** Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur im Erdgeschoss sowie bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

**12.3** Architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden und müssen optisch klar erkennbar bleiben.

**12.4** Werbeanlagen dürfen nur als Fassadenbänder, Beschriftungen, Einzelbuchstaben, Ausleger, Schilder bis 0,7 qm und Schaukästen bis 0,7 qm Größe ausgeführt werden. Mehrere Firmen- bzw. Hinweisschilder an der Fassade eines Hauses sind in gleicher Größe zusammenhängend anzubringen.

**12.5** Eine Flachwerbung darf insgesamt folgende Größen nicht überschreiten / je Gebäude oder Fassadenabschnitte sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- **a.** Bei einer Frontbreite von bis zu 8,0 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 1,5 qm Größe zulässig.
- **b.** Bei Frontbreiten von mehr als 8,0 - 11,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,0 qm Größe zulässig.
- **c.** Bei Frontbreiten von mehr als 11,0 - 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,5 qm Größe zulässig.
- **d.** Bei Frontbreiten von mehr als 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 3,5 qm Größe zulässig.
- **e.** Bei Eckgebäuden hat die Aufteilung der Werbeanlagen größenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen.

Die unter **a)** bis **e)** genannten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

**12.6** Senkrecht zur Fassade angeordnete oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen an der Stirnseite nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 0,90 m sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m auskragen. Werbeanlagen, die über die Gebäudefassade auskragen, müssen von der Gebäudeecke mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten.

**12.7** Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

**12.8** Bei Werbeanlagen dürfen wechselndes oder bewegliches Licht nicht zur Anwendung kommen.

**12.9** Für Warenautomaten gelten die Nummern 12.3, 12.7 und 12.8 entsprechend.

**13.0 Ausnahmen**

**13.1** Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen können Ausnahmen von Nr. 12.1 - Nr. 12.9 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

**13.2** Bei Untervermietungen oder Teilungen von Geschäftseinheiten können zu Vermeidung unbeabsichtigter Härte Ausnahmen von Nr. 12.5 der vorausgehenden örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

**14.0 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO):

- wer entgegen Nr. 5.1 die Höhenbegrenzung der Baukörper vorsätzlich oder fahrlässig überschreitet,
- wer entgegen Nr. 6.3 die Oberflächen von Fassaden in polierten Materialien ausführt,
- wer entgegen Nr. 8.1 Markisen und Vordächer in einer größeren Tiefe als 1,80 m errichtet,
- wer entgegen Nr. 12.2, Nr. 12.4 und Nr. 12.5 vorsätzlich oder fahrlässig Werbeanlagen anbringt.

**Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche für das Gebiet des Innenstadtkerns ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Gestaltungs- und Werbesatzung handelt es sich um geltendes Ortsrecht der Stadt Bramsche. Sie wurde vom Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 03.11.2005 beschlossen. Die Inhalte der Satzung wurden durch die vorausgehend festgesetzten "Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung" ohne Abänderung in diesen Bebauungsplan übernommen.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der §§ 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244,) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 134.1 "Innenstadt I, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 4. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bramsche, den ..................

(Siegel)

Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131.4 "Innenstadt I, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 4. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) am................. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Verfahren von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Des weiteren wurde darüber informiert, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Bramsche, den ......................

Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am .............. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131.4 "Innenstadt I, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 4. Änderung" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .............. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131.4 "Innenstadt I, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 4. Änderung" und der Begründung haben vom .............. bis einschließlich dem ............... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den ....................

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 131.4 "Innenstadt I, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 4. Änderung" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ................. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Bramsche, den ....................

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ................. im Amtblatt Nr. ........ für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ................. rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den ....................

Der Bürgermeister

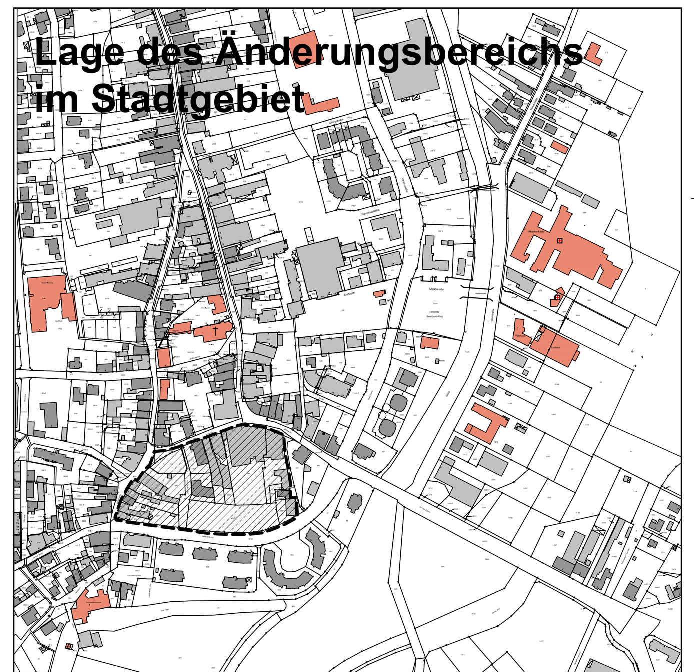
**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und/oder eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den ......................

Der Bürgermeister

### Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet



Übersichtsplan (ohne Maßstab) — Lage im Stadtgebiet

# Satzung der Stadt Bramsche

## Bebauungsplan Nr. 131.4 " Innenstadt I " - 4. Änderung -

### mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

**Maßstab: 1 : 500**

19,0 cm · 19,0 cm · 19,0 cm · 9,80 cm · 9,80 cm · 19,0 cm · 23,2 cm · 29,7 cm · 29,7 cm