

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und der § 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 13 Maßstab: 1:1000
Auftragsnr. 20210903

Gemarkung: Kalkriese
„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 01.11.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist nur eingeschränkt möglich. Es wird eine Grenzfeststellung durch eine Vermessungsstelle nach § 6 NVermG empfohlen.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer

Inh. Kirstin Flüssmeyer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Beratende Ingenieure

Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

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

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Fachbereichsleiter

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

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

- 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

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

- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	0,3	0,3	0,3
Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Grundflächenzahl (GRZ)	Art der Bauweise	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Bauweise	Bebauungsart: nur Einzelhäuser zulässig

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen

- A Ausgleichsfläche

- 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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 14.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnten die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche eingesehen werden. Die Unterlagen waren zusätzlich über www.bramsche.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.06.2021 statt.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ 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 Bebauungsplans Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ 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 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 Schreiben vom _____ statt.

Bramsche, _____ (Siegel)
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. 176 „Östlich zu den Dieven“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ 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 der Bebauungsplan Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit der 44. Änderung der Flächennutzungsplanänderung – OT Lappenstuhl sind gemäß § 215 BauGB 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 oder Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß nicht - geltend gemacht worden.

Bramsche, _____ (Siegel)
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt

- Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe der fertigen Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK, fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgeannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

Gebäudehöhe

- Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 9,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (gem. § 12 und 14 BauNVO)

Die vorgeannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstücks, parallel zur Baulinie, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche A

Bepflanzung mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen. Die Gestaltung erfolgt im Wechsel von offenen durchgängigen Grünbereichen aus Regiosaat (UG1) mit punktuell angelegten Strauchgruppen aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl. Die als Gruppenpflanzung vorgesehenen Gehölzflächen sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu begrünen. In einem Pflanzabstand von je 10 m ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu entwickeln. Entlang der Baugrundstücke soll die Maßnahmenfläche als Gras-/Krautsaum entwickelt werden, der mit Regiosaat (UG1) eingesät wird.

Gehölzartenauswahl

Hochstämme (Hochstamm, St. U. 14-16):

Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Rotbuche (Fagus sylvatica),
Hainbuche (Carpinus betulus),

Sträucher:

Hartriegel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata u. Soften),
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus u. Sorten).

§ 6 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis § 135c BauGB (Kostenerstattungsbeiträge)

- Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB wird die Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan ein Eingriffsflächenwert von 276 WE (Wertseinheiten) ermittelt. Durch die vollständige Versiegelung der Erschließungsanlagen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 276 WE. Dieses wird durch die externen Maßnahmen M266 teilweise (184,6 WE) und M318 des Wegerand-streifenprojektes Sögelin/Engter kompensiert.



- Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird laut Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan ein Kompensationsdefizit von 2.201 WE ermittelt. Dieses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ durch die naturnahe Gestaltung und der damit verbundenen ökologischen Aufwertung der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 780,00 WE (Ausgleichsfläche A) teilweise kompensiert. Die restliche Kompensation erfolgt durch die externen Maßnahmen M266 teilweise (45,8), M270 teilweise (242 WE) M304, und M309 des Wegerandstufenprojektes Sögelin/Engter. Die Maßnahmen werden in der vorgeannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen zugeordnet. Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durch. Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135a bis c BauGB Kostenerstattungsbeiträge nach der gem. § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

B) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

a) Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Satteldach und das Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird auf rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne festgelegt.

b) Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 38° betragen.

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 Traufenlänge zu begrenzen.

Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig

C) Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

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

2. Archäologische Hinweise

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Varusschlacht des Jahres 9 n. Chr. Zukünftige Erdeingriffe sind daher mit der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) und der Varusschlacht gGmbH (Venner Str. 69, 49565 Bramsche) abzustimmen, um die undokumentierte Zerstörung von im Boden verborgener Denkmalsubstanz zu vermeiden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen die Erd- und Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und dabei ggf. erkannte archäologische Fundstellen/Kulturdenkmale vollständig erfasst, dokumentiert und ausgegraben werden. Die dabei entstehenden Kosten (für Material, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 Nieders. Denkmalschutzgesetz). Darüber hinaus gilt obligatorisch die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfindungen: Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.

3. Kampfmittelbeseitigung

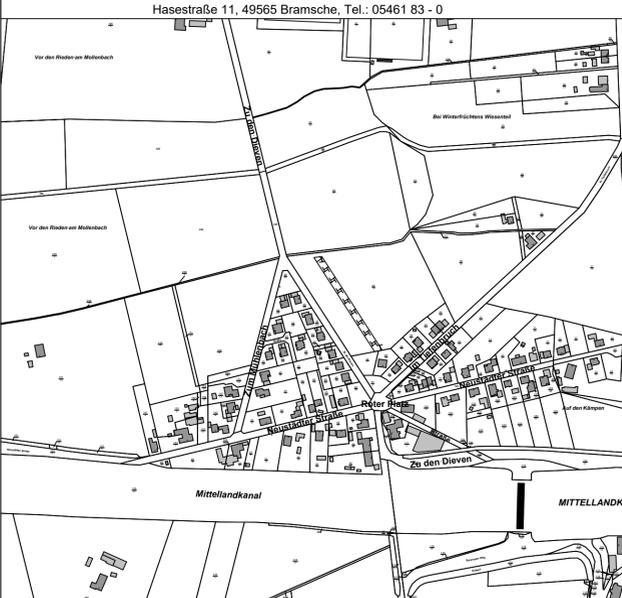
Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen



STADT BRAMSCHÉ

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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



Übersichtspl. M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 176

‘Östlich zu den Dieven’ mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 19.05.2022
Maßstab: 1 : 1000

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung

Bearbeitet: Brake
Gezeichnet: Behrens