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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und der § 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße", 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 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20190914

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Schleptrup Flur: 3 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 19.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen fortführungsfrei.
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. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Fachbereichsleiter

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 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, __.__.____

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße" 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 07.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 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 08.03.2022 statt.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICH AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einscht. Umweltbericht haben gemäß § 4a Abs. 3 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2022 bis einschließlich 15.07.2022 erneut 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 § 4a Abs. 3 I.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2022 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. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße" 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. 170 „Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 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

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung 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

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

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	o
0,4	0,6
I	ED

Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Art der Bauweise: offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Bebauungsart: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

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

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

13. 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)

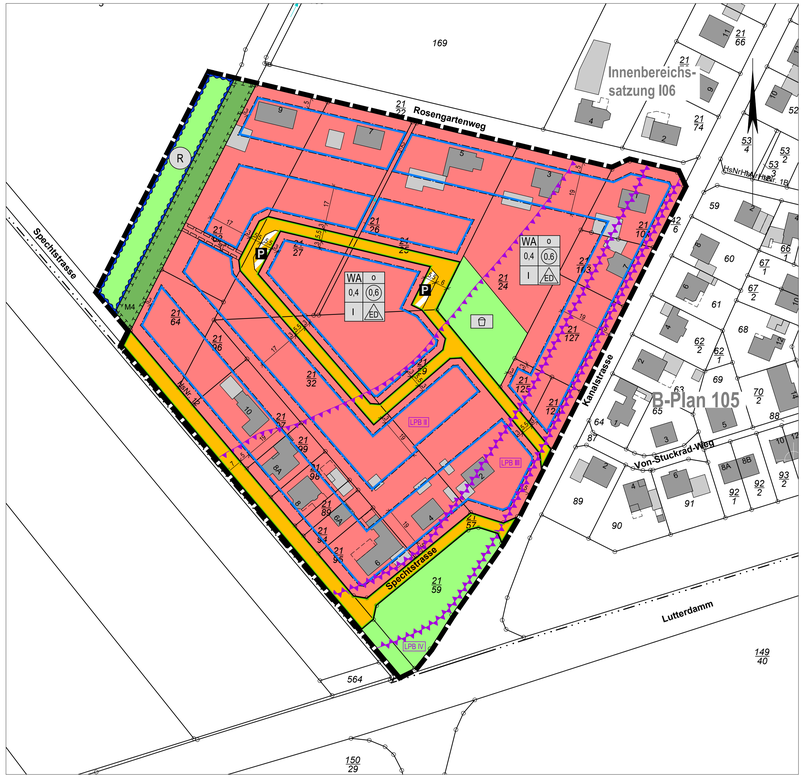
15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

LPB II Lärmpegelbereich II - V

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Höhenbezugspunkt

a) Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe der fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßen-oberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten. Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,25 m über der vorhandenen Baustraße anzunehmen und darf den vorgenannten Höhen-bezugspunkt um maximal 0,65 m überschreiten.

Gebäudehöhe

c) Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschritten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzu-rechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen nur bis zu 50 % über-schritten werden.

§ 3 Geschossflächenzahl (gem. § 20 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

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

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Baulinie, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².
Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Fußwegen hin einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.

§ 6 Zu- und Abfahrten von Grundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Grundstücks-zugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksabfahrten ausgehend anzulegen.
Im Bereich von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 7 Eingrünung öffentlicher Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzanlagen (P) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,50 m breiten und bis 1,50 m hohen Hecke einzugrünen.

§ 8 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft entsteht ein Regenrückhaltebecken. Der gesamte Bereich ist möglichst naturnah zu gestalten. Im Randbereich des Regenrückhaltebeckens sind zwei Strauchgruppen aus heimische Straucharten zu pflanzen. Es ist eine extensive Pflege mit einer jährigen Mahd im Herbst durchzuführen.

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

1. Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizits bei Umsetzung der Bebauungsplanung weist die Stadt Bramsche geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatz-flächenpools 'Wegerandstreifenprojekt Engter' der Stadt Bramsche nach.
Wegerandstreifen sind ein wichtiger Baustein des Biotopverbundnetzes und dienen dem Erhalt der ehemals weit verbreiteten Ackerbegleitflora und –fauna. Im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes dienen sie als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen.

Auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung geeigneter Flächen werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung entwickelt. Diese Maßnahmen umfassen, je nach Flächengröße und Lage, z.B. die Anlage von Ackersäumen mit regionalem Saatgut oder die Anlage von Strauch- und Baumreihen.
Durch den Nachweis von **9.550 WE** kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind der Anlage 11.3.4 zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lageplänе) zu entnehmen.

2. Die Fläche M4 ist dem Bebauungsplan Nr. 156 „Windpark Arensfeld" als externe Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet und entsprechend umgesetzt.

§ 10 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis § 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge)

Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteils Lappenstuhl vorhandenen Baugrundstücke werden bei der Zuordnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt und in der nachfolgenden Tabelle einzeln aufgeführt.

Straße u. Hausnummer	Flur	Flurstück	Gemarkung	Größe
Spechtstr. 14	3	21/64	Schleptrup	1.183 m²
Spechtstr. 12	3	21/96	Schleptrup	534 m²
Spechtstr. 10	3	21/97	Schleptrup	1.229 m²
Spechtstr. 8A	3	21/99	Schleptrup	551 m²
Spechtstr. 8	3	21/98	Schleptrup	551 m²
Spechtstr. 6A	3	21/89 u. 21/94	Schleptrup	535 m²
Spechtstr. 6	3	21/95	Schleptrup	959 m²
Spechtstr. 4	3	21/32 (teilweise)	Schleptrup	900 m²
Spechtstr. 2	3	21/29 (teilweise)	Schleptrup	1.553 m²
Kanalstr. 3A u. 3B	3	21/126 u. 21/125	Schleptrup	737 m²
Kanalstr. 5	3	21/127	Schleptrup	1.438 m²
Kanalstr. 7	3	21/103	Schleptrup	863 m²
Rosengartenweg 1	3	21/104	Schleptrup	1.168 m²
Rosengartenweg 3	3	21/24	Schleptrup	4.087 m²
Rosengartenweg 5	3	21/25 (teilweise)	Schleptrup	1.545 m²
Gewässer III. Ordnung	3	21/26 (teilweise)	Schleptrup	67 m²
Rosengartenweg 7	3	21/27 (teilweise)	Schleptrup	1.287 m²
Rosengartenweg 9	3	21/63 (teilweise)	Schleptrup	1.151 m²

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB wird laut Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Anhang des Umweltberichtes ein Eingriffsflächenwert von 2.260 WE (Werteinheiten) ermittelt. Durch die vollständige Versiegelung der Erschließungsanlagen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.260 WE. Dieses wird als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmenflächen innerhalb des Wegerandstreifenprojektes „Sögeln/Engter" vollständig kompensiert.

Maßnahmen zur Kompensation der Erschließungsanlagen (Planstraße):

Maßnahme	Art	WE
M 343	Anlage einer Strauchhecke	1.346,80
M 326 (Teilfläche))	Einsaat mit Regiosaatgut	168,70
M 315	Einsaat mit Regiosaatgut	509,00
M 308	Einsaat mit Regiosaatgut	126,40
M 349	Einsaat mit Regiosaatgut	109,10
Summe Kompensationswert		**2.260,00**

Die oben aufgeführten Maßnahmen M 343, M 326 (Teilfläche), M 315, M 308 und M 349 des Wegerandstreifenprojektes „Sögeln/Engter" in Höhe von 2.260 WE werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den neu geplanten öffentlichen Erschließungsanlagen (Planstraße) zugeordnet.

Für die im Bebauungsplan neu geplanten Bauflächen wird laut Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Anhang des Umweltberichtes ein Kompensationsdefizit von 7.290 WE ermittelt. Dieses wird als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmenflächen innerhalb des Wegerandstreifenprojektes „Sögeln/Engter" vollständig kompensiert.

Maßnahmen zur Kompensation der neu geplanten Bauflächen:

Maßnahme	Art	WE
M 310	Anlage einer Strauchhecke	4.249,00
M 352	Einsaat mit Regiosaatgut	154,50
M 338	Einsaat mit Regiosaatgut	2.320,70
M 355 (Teilfläche)	Einsaat mit Regiosaatgut	565,80
Summe Kompensationswert		**7.290,00**

Die oben aufgeführten Maßnahmen M 310, M 352, M 338 und M 355 des Wegerandstreifenprojektes „Sögeln/Engter" in Höhe von 7290 WE werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den neu geplanten Bauflächen zugeordnet. Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge nach der gem. § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

§ 11 Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz von Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderungen von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außen-bauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbau-teile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen.

Lärmschutzbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)
Lärmschutzbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereich vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

§ 12 Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

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 geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und das Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

b) Dachneigung
Die Dachneigung muss mindestens 25° 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.

§ 2 Gestaltung von Doppelhäusern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Fassaden und die Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Materialien und Farben einheitlich zu gestalten.

C) Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten
Die in dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. Verkehrliche Immissionen
Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 160 (K 160) südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weiter-gehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

4. Versorgungsleitungen
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträch-tigt werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rück-sicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungs-einrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriff-nahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einzuholen.

5. Bodenfunde
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder v 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 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 ge-meldet 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.

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

7. 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 Forn- 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 auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden.

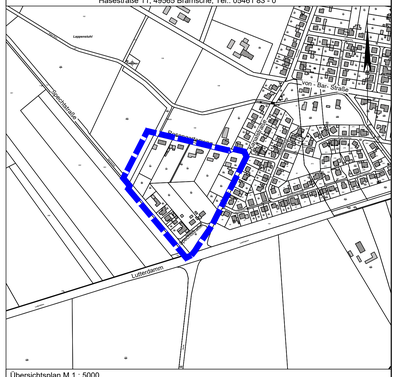
8. Baufeldräumungen (Brutvögel)
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artengruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baufällarbeiten oder die Beseitigung von Vegetations-strukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff dieses Bereiches/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzen Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße" wird die „Satzung der Stadt Bramsche über die Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereichssatzung) für die Ortsteile Schleptrup u. Engter" genehmigt am 07. März 1984 durch den Landkreis Osnabrück für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 170

`Spechtstraße´
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 27.07.2022
Maßstab: 1 : 1000

Satzungsbeschluss

Bearbeitet: Liebsch
Gezeichnet: Behrens