

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
Gemarkung: Kalkriese Flur: 13 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

© Januar 2014



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 Ingenieurin

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

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

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan 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

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

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

- 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 | O | Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete) | Art der Bauweise: offene Bauweise |
|-----|-----|--|--|
| 0,3 | 0,3 | Grundflächenzahl (GFZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| I | △ | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | Bebaungsart: 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 Geltungsbereiches

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 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 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan 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 06.07.2022 bis einschließlich 21.07.2022 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auslegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://wvp.niedersachsen.de zugänglich.
Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.05.2022 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. 176 „Östlich zu den Dieven“ 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 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Östlich zu den Dieven“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einschl. Umweltbericht haben gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2022 bis einschließlich 21.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auslegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de/bekanntmachungen sowie über das Landesportal http://wvp.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 28.06.2022 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. 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

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, _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

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 fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der abschließenden 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 vorgenannten 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 vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bautiefe, 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 Regioaat (LGI) 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 Laubbau anzupflanzen und zu entwickeln.
Entlang der Baugrundstücke soll die Maßnahmenfläche als Gras-/Krautsaum entwickelt werden, der mit Regioaatgut (UG1) eingesetzt wird.

Gehölzartenauswahl

Hochstämme (Hochstamm, St.U. 14-16):

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

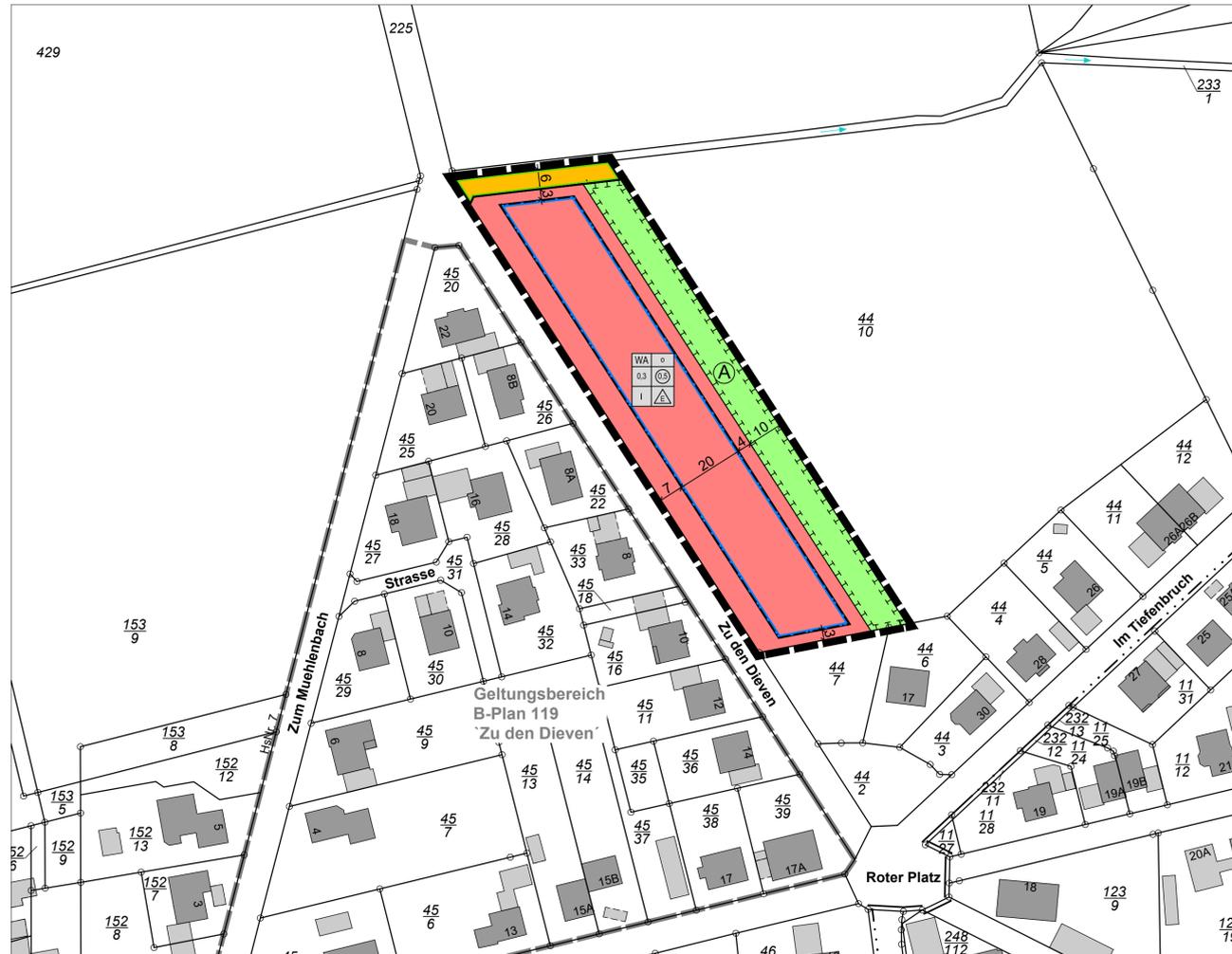
Sträucher:

Hartnagel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Zweigflügler Weidorn (Crataegus laevigata u. Sorten),
Eingriffeliger Weidorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
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 lt. Bilanzierung 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.
- 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 276 WE (Dieses wird durch die externen Maßnahmen M266 teilweise (184,6 WE) und M318 des Wegerandstreifenprojektes Sögen/Engter kompensiert.



Die restliche Kompensation erfolgt durch die externen Maßnahmen M266 teilweise (45,8), M270 teilweise (242 WE) M304, und M309 des Wegerandstreifenprojektes Sögen/Engter.
Die Maßnahmen werden in der vorbenannten 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.
c) 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 Dachendeckung wird auf rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne festgelegt.

b) Dachneigung
Die Dachneigung muss mindestens 36° betragen.

c) Dachaufbauten

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

Begrenzte 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 gmbH (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 Bodenfunden:

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 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: archaolo-gie@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.

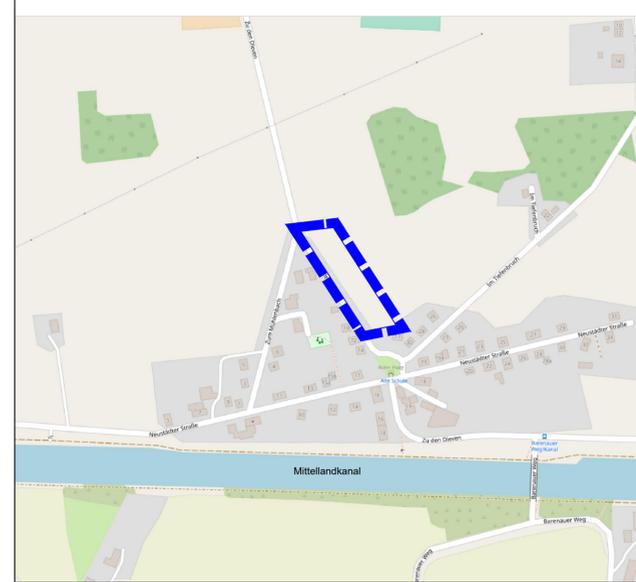
4. Jettieffluggkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffluggkorridor der Bundeswehr. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.



Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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



Übersichtsplan M 1 : 5000

(Quelle: OpenStreetMap)

Bebauungsplan Nr. 176

‘Östlich zu den Dieven’
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 08.08.2022
Maßstab: 1 : 1000

Satzungsbeschluss

Bearbeitet: Brake
Gezeichnet: Behrens