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 Gesetztes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bramsche,

(Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Im Blauen Wunder" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht vorgenommen. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche,

Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche,

Der Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20220903

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Epe Flur: 20 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.08.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, (Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de/bekanntmachungen sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom __.__.____ statt.

Bramsche,

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche,

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. __ bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" 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,

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungrechtliche Festsetzungen

§ 1 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 Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile 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)
Lärmschutzbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 67 dB(A)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf für „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtung" sollten geplante Außenspielbereiche für Kinder auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Seiten des erstellenden Gebäudes angeordnet werden.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichnete Fläche ist dem Bebauungsplan Nr. 103 „Im Blauen Wunder" als Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet und entsprechend umzusetzen bzw. zu erhalten.

§ 3 Behandlung von Schmutzwasser
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung. Für die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in die Abwasserdruckrohrleitung ist vom Grundstückseigentümer ein Kleinpumpwerk zu errichten und nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungsbetriebes an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

B) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Behandlung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken durch geeignete Versickerungsanlagen und Staukanäle unter Berücksichtigung der abflusslieferndnen Flächen entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt A 138, „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung" von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser sowie Arbeitsblatt A 117 „Berechnung eines Regenrückhalteraums" zu beseitigen.

C) Hinweise

1. **Verkehrliche Immissionen**
Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 150 (K 150) – Malgartener Straße - westlich direkt anschließend beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

3. **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**
Im Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 150 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Werbeanlagen im Blickfeld der Straße errichtet werden (gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsiches Straßengesetz (NStrG).
In einem Abstand von 20,00 – 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 150 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (gem. § 24 Abs. 2 NStrG).

4. **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 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 Werk-tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000).

7. **Artenschutz**
Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 Abs. 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.

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. **Einsicht in Vorschriften**
Die der Planung zugrundegelegten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Bramsche, im Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – während der Dienstzeiten eingesehen werden. Auf die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wird hingewiesen.

9. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder" wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Im Blauen Wunder" für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

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

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

0,4 | (0,6)	
II	O

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse, maximal	Art der Bauweise: offene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

Spielanlagen

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

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

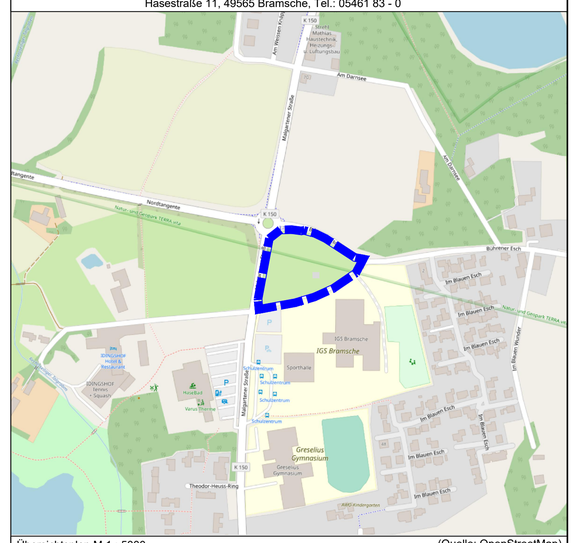
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes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

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)



Übersichtsplan M 1 : 5000 (Quelle: OpenStreetMap)

STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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

Bebauungsplan Nr. 103

` Im Blauen Wunder´
mit örtlichen Bauvorschriften

3. Änderung

Datum: 18.08.2022
Maßstab: 1 : 1000

Entwurf zur Offenlegung

Bearbeitet: Liebsch
Gezeichnet: Behrens