

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenerklärung 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 Bauzeichnungsverordnung 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. Eigentumsgränze mit Grenzmaß

	Wohnhaus mit Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude - Garagen

**II. Festsetzung des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzeichnungsverordnung -BauZV-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
überbaubarer Bereich  
nicht überbaubarer Bereich

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

3.5. Baugrenze

WA	II	III	IV
0,4	0,4	0,4	0,4
1	1	1	1
1	1	1	1

WA	II	III	IV
0,4	0,4	0,4	0,4
1	1	1	1
1	1	1	1

WA	II	III	IV
0,4	0,4	0,4	0,4
1	1	1	1
1	1	1	1

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungs-gesetzes (NKemVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 878), 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. 179 „Riester Dam“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Sitzung beschlossen.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Dam“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Hesepe Flur: 3  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“  
Maßstab: 1:1000  
Auftragsnr.: 20220904  
© Januar 2014  
LGLN  
Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Dam“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

#### FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum im Rathaus der Stadt Bramsche eingesehene werden. Zusätzlich fand eine Erörterungsveranstaltung am 12.10.2022 im Rathaus der Stadt Bramsche statt. Die Unterlagen waren zusätzlich über [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) sowie über das Landesportal <http://www.niedersachsen.de> zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2022 statt.

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Dam“ 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. 179 „Riester Dam“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) sowie über das Landesportal <http://www.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.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Dam“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ... als Sitzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

#### INKRÄFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Dam“ 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. 179 „Riester Dam“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

#### 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 Bebauungsplans und der Flächennutzungsänderung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß - nicht - geltend gemacht worden.

#### BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister

	6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	6.1. Straßenverkehrsflächen
	6.2. Straßenbegrenzungslinie
	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	6.4. Öffentliche Parkfläche
	6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	6.4. Einfahrt
	6.4. Einfahrtbereich
	7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	9. Öffentliche Grünflächen
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
	10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
	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)
	13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
	13.2.1. Anpflanzen: Bäume
	13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
	15. Sonstige Planzeichnungen
	15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 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)
	15.6. Lärmpegelbereich II - IV
	15.6. Orientierungsverlinie DIN 18005 für WA (Allgemeine Wohngebiete)
	15.9. Flächen für Aufschichtungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 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 Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



### Textliche Festsetzungen

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauzeichnungsverordnung (BauZV)

##### § 1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### § 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

**Höhenbezugspunkt**  
Im Bebauungsplan werden Bezugspunkte für die Auffüllung des Geländes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF/EG) festgesetzt. Diese sind als Höhe über normal Höhe Null (uNN) definiert:

- a) **Auffüllung des Geländes:**  
Das Bebauungsplan ist eine Auffüllung des Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche **zwingend erforderlich** für den Regenwasseranschluss und Schmutzwasseranschluss. Der überbaubare Bereich ist mindestens auf 45,05 uNN (über normal Höhe Null) aufzufüllen und maximal auf 45,35 uNN.  
Eine ausreichende Überdeckung im Bereich der Leitungsrechte ist herzustellen.
- b) **Oberrante fertiger Erdgeschossfußböden /**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens / Sockelhöhe (OKFF/EG) ist mindestens auf 45,15 uNN und max. 45,45 uNN (uNN) anzuvernehmen.
- c) Die Höhe der fertigen Ausbaustärke darf in keinem Bereich 45,20 uNN überschreiten und 45,05 uNN unterschreiten.

**1) Trauf- und Firsthöhe**  
Die Oberrante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG), bildet den **unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe**. Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom **unteren Bezugspunkt** bis zur Oberkante des Traufes (Traufpunkt) als Traufe wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand / Außenverkleidung) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet (s. Skizze in der Begründung).  
Dachrisalte bilden die obersten Punkte des Dachschlusses.  
d) **Traufhöhe im WA 1 und WA 2**  
Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,70 m nicht überschreiten.  
e) **Firsthöhe im WA 1 und WA 2**  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen vom **unteren Bezugspunkt**, bis zur Oberkante First – oberer Bezugspunkt, 8,50 m nicht überschreiten.  
f) **Firsthöhe im WA 3, WA 4 und WA 5**  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen vom **unteren Bezugspunkt** bis zur Oberkante First, 9,00 m nicht überschreiten.

##### § 3 Aufschließung der nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB

Die Flächen für Aufschichtungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB) sind auf den nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken natürliche vorhandene Geländeneiveaus darf nicht verändert werden.

##### § 4 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

**WA 1 und WA 5**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitezurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von **0,5 überschritten** werden.  
**WA 2 und WA 4**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitezurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von **0,8 überschritten** werden.  
**WA 3**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitezurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von **0,6 überschritten** werden.

##### § 5 Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 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.

##### § 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5:** Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushäuser:  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.  
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.  
**WA 3:** Reihenhäuserbebauung  
Bei der Reihenhäuserbebauung ist pro Hauseneinheit maximal eine Wohnung zulässig.

##### § 7 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind genehmigungsfreie Nebenanlagen. Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen genehmigungsfreie Nebenanlagen jedoch eine Gesamtlänge von 65 m nicht überschreiten. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl für das einzelne Grundstück darf durch einschließliche dieser Nebenanlagen nicht überschritten werden.

##### § 8 Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Die vorgenannte Anlage ist in den Abstandsflächen von 3,0 m bzw. 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

##### § 9 Dachbegrenzung von Garagen- und Carportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des gesamten Bebauungsplans sind Garagen- und Carportanlagen und direkt daran angrenzende Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

##### § 10 Eingrünung öffentlicher Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzanlagen (P) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,00 m breiten und 0,90 m bis 1,50 m hohen Hecke aus einheimischen Gehölzen eingegrünt.

##### § 11 Fläche für die Wasserversorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für die „Regelung der Wasserversorgung“ entsteht ein Regenrückhaltebecken.

##### § 12 Flächen für das Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB

a) Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der nördlich gelegenen Siedlungsstrukturen sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teillebensräumen erfolgt eine durchgängige, ca. 5 m breite, mind. 2-reihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumgehölzen. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Anteil von ca. 30 % und sind gleichmäßig als Überhälter innerhalb der Heckenpflanzung zu setzen. Die Pflanzung hat gemäß DIN 18916 zu erfolgen.  
b) In der öffentlichen Grünfläche östlich des ‚Riester Dam‘ sind die Bestandsgehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten. In dem nördlichen Teil ist neben dem Erhalt eine Ergänzungspflanzung mit Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen (siehe Pflanzliste in Begründung) und dauerhaft zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen in der öffentlichen Grünfläche sind gleichartig zu ersetzen. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig.

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

**Landschaftswall**  
Der im Plangebiet festgesetzte Landschaftswall ist mit einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Straße (Sögeler Straße) zu errichten. Der Wall ist vollflächig gemäß DIN 18916 im Diagonalverband (Pflanzenbestand in den Reihen 1 m, zwischen den Reihen 1,50 m) mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind fachgerecht zu ersetzen.  
Der nördlich gelegene Räumstreifen ist auf einer Breite von min. 3,5 m von einer Bepflanzung freizuhalten.

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

a) Für geplante öffentliche Verkehrsflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 1.590,20 Wertebinheiten (WE) ermittelt. Dieses wird durch die externen Maßnahmen M362 (Teillfläche), M353 (Teillfläche) und M311 (Teillfläche) des Wegrandreferenzprojektes Sögeler/Engter kompensiert.  
b) Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird laut Bilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsdefizit von 1.836,00 WE ermittelt.  
Dieses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Dam“ 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 292,90 WE (Ausgleichsfläche A) teilweise kompensiert.  
Die restliche Kompensation erfolgt durch die externen Maßnahmen M250 und M348 (Teilfläche) des Wegrandreferenzprojektes Sögeler/Engter.  
Die Maßnahmen werden in der vorabemannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen zugeordnet.  
c) Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht sowie im Pflege- und Entwicklungsplan des Wegrandreferenzprojektes detailliert beschrieben.  
d) Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen führen die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

##### § 15 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderungen von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauten).  
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schallmindermaß erf. R.w.res der Außenbauteteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen.  
Lärmisoliereffizienz (I) = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)  
Lärmisoliereffizienz (II) = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)  
In den übervorgang zum schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.  
Eine schalldämmende 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.  
Die im Leistungsbereich festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bepflanzung frei zu halten. Bei einer Bepflanzung der Flächen sind baumartige Gehölze sowie Großsträucher ausgeschlossen. Für das Leitungsrecht ist eine Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen.

##### § 16 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### B) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

#### Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 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. Die Dachflächen sind mit Dauergrün oder Betondecken zu erstellen. Es sind rote, braune und schwarze Farbtöne zu verwenden. Ausnahmen hiervon bilden die dauerhaft bodeneckig mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächer (Gründächer). Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegeln und reflektierenden Materialien ist unzulässig.  
b) **Dachneigung**  
Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Bei der Ausführung von Gründächern kann die Dachneigung um 2 Grad reduziert werden.

c1) **Dachaufbauten im WA 1 und WA 2**  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 60 % der darunterliegenden Traufeneigung zu begrenzen. Einzelfachgauben dürfen eine Länge von 40 % der Breite der Dachgaube ansetzen (s. Skizzen in der Begründung).  
Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Orngangs muss mindestens 2 m betragen. Oberhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel zum Dachfirst unterbrochen durchlaufen.

c2) **Dachaufbauten im WA 3, WA 4 und WA 5**  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig. Ausnahmen können für erforderliche Treppenhäuser errichtet werden.

d) **Dachaufbauten im WA 1 und WA 2**  
Begrünte Dachaufbauten im Dachgeschoß gelten die Festsetzungen bezüglich der Dachaufbauten aus dem WA 1 und WA 2 Gebiet.

d) **Dachneigungen** sind im WA 1 bis WA 5 lediglich bis zu 40 % der darunterliegenden Traufeneigung zulässig.  
e) **Gründächer**  
Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig. Hierfür kann die Dachneigung um 2 Grad reduziert werden.

##### § 2 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

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

##### § 3 Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem ist im gesamten Baubereich unzulässig.

##### § 4 Gestaltung der Vorgärten gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Grundstücksgrenze liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen garteneckig anzulegen (heimeische Blühpflanzen, Stauden und Gehölze); zu gestalten und zu unterhalten; Ausgenommen von der Vorgartenanpflanzung bleiben nachrangige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdeckende Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 60 % der Vorgartenfläche für Wege, Zufahrten und Stellplätze befestigt werden.  
Schottergärten (Gartenanlagen mit Oberflächen aus Schotter, Kies und Steinen mit oder ohne wasserundurchlässige Folie oder Vlies) sind nicht zulässig.

##### § 5 Grundstücksspezifische Einfriedigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3

Die Grundstückseinfriedigung entlang der Erschließungsstraße darf ausschließlich nur mit **natürlichen Materialien** erfolgen bis zu einer Höhe von 1,20 m. Gabelosen zur Einriedung sind nicht zulässig.

##### § 6 Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes besteht Anschlusszwang an die öffentliche Regenkanalisation für das anfallende Oberflächenwasser.

### C) Hinweise

#### 1. Einsicht in DIN-Normen

Die im Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Dam“ genannten DIN-Vorschriften sowie Gutachten können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

#### 2. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 147 (K 147) südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baustrahler keinelei Entschädigungsansprüche hinsichtlich nicht genehmigten Immissionserschützes geltend gemacht werden.

#### 3. Landwirtschaftliche Immissionen

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

#### 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, überplanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.  
Bei event. Tiefarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sacharbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten aktuelle Planunterlagen mitzubringen.

#### 5. Erneuerbare Energien

Er wird empfohlen, fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zu verwenden. Nach Möglichkeit sollte das Gebäude mindestens mit dem Standart eines KW-Effizienz 40-Hauses errichtet werden. Solartechnische Gebäudeausrichtungen sind durch die Erschließungsform gegeben.

#### 6. Unabhängige Löschwasserressourcen

Für die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserressourcen sind zwei Löschwasserbrunnen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu errichten. Die genaue erforderliche Größe ist mit der Feuerwehr bzw. Brandschutzbeauftragten des Landkreises abzustimmen.

#### 7. Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkniesperrungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzerstörungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufsicht über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Bild- und Kreisarchäologie im Ortsrat der Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541-323-227, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 8. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend das Ordnungsamt und den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen oder die zuständige Polizeidienststelle. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, das in zwei Bereichen eine Kampfmittelbeseitigung vermutet wird. Eine Sondierung ist vor Baubeginn durchzuführen.

#### 9. Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Argruppen der Brutvögel und der Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Brutstandorte oder essentielle Habitatbestandteile von Brutvogelarten mit besonderer Planungserheblichkeit verloren. Fortpflanzungs- („Ruhestätten“ (Quartiere) oder essentielle Nahrungshabitate von Fledermausarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Verwaltungsbeschluss im Sinne der Bauplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungs-ebenen (also auch für die Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Erhaltung von Erschließungsstellen, zum Schutze der Fledermäuse und Insekten ist die Belichtung 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, Nafrumklampflampen). Die Lampen sind so auszurichten, dass