
Stadt Bramsche

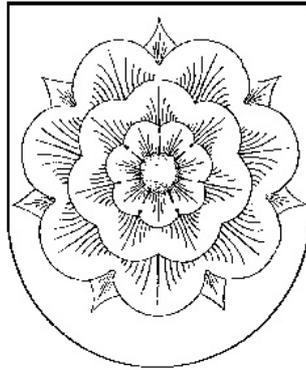
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 200

Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld

Gerhart-Hauptmann-Straße

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfssfassung

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

Büro für

Städtebau - Bauleitplanung - Dorferneuerung

Verkehrsplanung - Städtebauliche Gutachten

Planung - Bauleitung - Bauabrechnung

Verkehrsanlagen - Freianlagen - Wohnumfeldgestaltung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobilfunk: 0163 / 771 44 06

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	3
3.0 Raumordnung und Regionalplanung	4
4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans	5
5.0 Flächennutzungsplan	5
6.0 Anlass und Ziel der Planung	6
7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen	6
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	7
7.3 Öffentliche Verkehrsfläche „Luisenplatz“	7
7.4 Festsetzung eines Leitungsrechts	7
8.0 Textliche Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/ WA2) und zu den Ausgleichsmaßnahmen	8
8.1 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)	8
8.2 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)	8
8.3 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	8
8.4 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)	9
8.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)	9
8.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	9
8.7 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)	9
8.8 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	10
8.9 Verbot von Schotter- und Steingärten (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO)	11
8.10 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB und DIN 18915)	11
8.11 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)	11
8.12 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	12
8.13 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	12
8.14 Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
8.15 Bestimmung der Bezugshöhe und der Bezugshöhenpunkte für Trauf- und höchste Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	15

8.16	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
8.17	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	16
8.18	10kV-Mittelspannungsleitung (aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	17
8.19	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
9.0	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)	20
9.1	G01 - Bauwerksfassaden und Farbe der Fassaden	20
9.2	G02 - Bauliche Ausbildung von Staffelgeschossen/ Nicht-Vollgeschossen	20
9.3	G03 - Kleinhäuser	21
9.4	G04 - Einfriedungen	22
9.5	G05 - Sichtabschirmung von Müllbehältern Einfriedungen und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern	22
10.0	Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	23
10.1	A - Archäologische und paläontologische Bodenfunde	23
10.2	B - Bodenschutz	23
10.3	C - Kampfmittelbeseitigung	23
10.4	D - Artenschutz	23
10.5	E - Hinweis zum festgesetzten Schotter- und Steingartenverbot	24
10.6	F - Zugrunde liegende Vorschriften	24
10.7	G - Immissionsschutz	24
10.8	H - Eventuell mögliche Bodenstabilitätsprobleme im Böschungsnahbereich bestehender Steilböschungen	24
10.9	I - Empfehlungen zur Beleuchtungsinstallation in Außenanlagen	24
10.10	J - Lärmemissionen der B 68	25
11.0	Erschließung	25
12.0	Ver- und Entsorgung	25
13.0	Brandschutz	25
14.0	Auswirkungen auf die Umwelt	26
15.0	Verfahrensvermerke	27

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften - der Stadt Bramsche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 48. Änderung im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand zum einen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung statt, zum anderen konnte die Öffentlichkeit einen Monat lang, vom 10.10.2022 bis einschließlich dem 11.11.2022 im Rathaus im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Servicezeiten die Vorentwurfsplanung einsehen. Parallel war in diesem Zeitraum die Vorentwurfsplanung ins Internet eingestellt, so dass über beide Wege die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben war.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 a BauGB eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wurde von der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG mit Sitz in Wallenhorst erarbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 06.10.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme und Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis spätestens dem 11.11.2022 aufgefordert. Die Ergebnisse der Beteiligung einschließlich der Ergebnisse des beauftragten Schalltechnischen Gutachtens wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- o Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), in der aktuell gültigen Fassung;
- o Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), in der aktuell gültigen Fassung.

3.0 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.2 05). Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Regionales Raumordnungsprogramm RROP aus dem Jahre 2004 mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 vor.

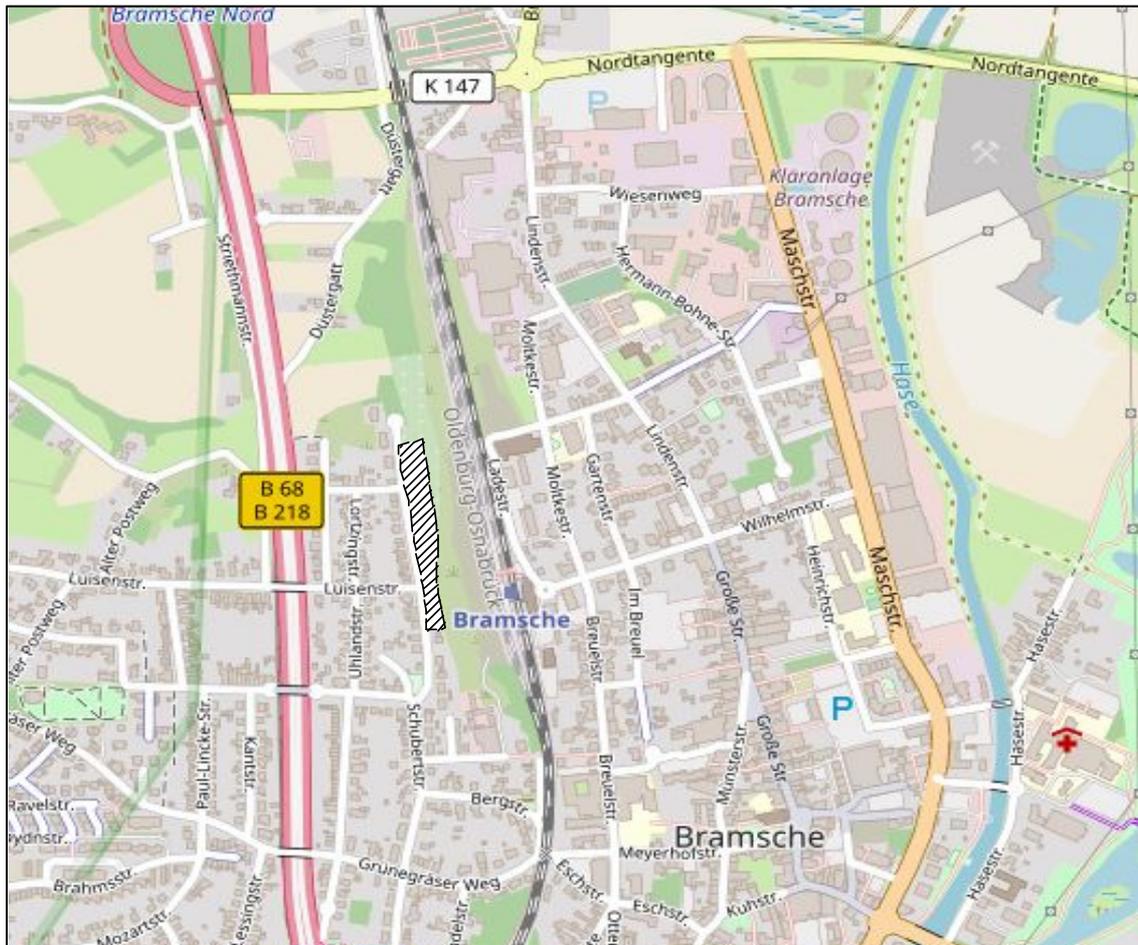
In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP (D 2.2.01) Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist.

Die östlich verlaufende Bahntrasse ist als Haupteisenbahnstrecke (D 3.6.2 05), die westlich verlaufende Bundesstraße 68 (D 3.6.3 05) als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Die diesbezüglich zu berücksichtigenden Belange des Lärmschutzes sind über die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Die Fernwasserleitung (D 3.9.1 01) verläuft auf der Westseite der Gerhart-Hauptmann-Str. außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht tangiert. Das RROP 2004 stuft das Mittelzentrum Bramsche darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ein (Ziel D 1.6 02).

4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Flurstückes 83/95 der Gemarkung Bramsche, Flur 1 (ehemalige Bahnverkehrsfläche und hat eine Größe von ca. 8.325 qm. Davon entfallen ca. 6.262 qm auf Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete WA), ca. 363 qm auf öffentliche Verkehrsflächen (Platzfläche „Luisenplatz“) und ca. 1.700 qm auf Ausgleichsflächen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan - Lage des Geltungsbereichs (Quelle: OpenStreetMap)

- ohne Maßstab -

5.0 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist die zu überplanende Fläche als „Grünfläche“ dargestellt. Des Weiteren liegen Darstellungen geringfügiger Teile "Bahnanlage" und "geplante örtliche Hauptverkehrsstraße" am nördlichen und südlichen Rand zum Geltungsbereich. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der Darstellungen in eine „Wohnbaufläche“ erforderlich. Sie ist der erste in die Umsetzung gehende Teil des "Sanierungsgebiets Bahnhofsumfeld“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als „48. Änderung“ im Parallelverfahren auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Nach der Genehmigung der 48. FNP-Änderung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Juni 2016 hat der Rat der Stadt Bramsche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ als Satzung beschlossen. Die Stadt Bramsche beabsichtigt im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme das Bahnhofsumfeld und die nordwestlich der Bahn gelegenen Flächen um das Düstergatt sowie die östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße gelegenen Flächen neu zu strukturieren.

Nach Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen und anschließender förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ wurde 2018 ein städtebaulich landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfes wurde der nunmehr fertiggestellte Masterplan entwickelt, welcher die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig weiterentwickelt. Er fasst alle wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen sowie infrastrukturellen und technischen Entwurfsaspekte zu einem ganzheitlichen Konzept zusammen und zeigt Lösungen für deren Machbarkeit auf.

Das Plangebiet wird durch die endgültig fertiggestellte Gerhart-Hauptmann-Straße komplett von Süden nach Norden erschlossen sein. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, den Masterplan „Bahnhofsumfeld“ auf dieser Fläche zeitnah umzusetzen, den Sanierungszielen Rechnung zu tragen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflächen in Bramsche entgegenzuwirken. Das Plangebiet stellt einen ersten räumlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes dar. Dieser soll ausschließlich mit einer maßstäblichen Wohnbebauung, bezogen auf das unmittelbare Umfeld der Gerhart-Hauptmann-Straße, entwickelt werden.

Für die Umsetzung und planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiete wurden in WA 1 und WA 2 differenziert, um im Einzelfall die planungsrechtliche Möglichkeit für die Errichtung von Kleinhäusern bis zu einer Grundfläche von 50 qm zu schaffen (siehe hierzu die Gestaltungsfestsetzung Nr. G 03 in der Planzeichnung und gleichlautend Nr. 9.3 in dieser Begründung).

Während für die WA 1 - Gebiete vorwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt ist, gilt für die nördlichen und südlichen Ecklagen des „Luisenplatzes“ eine zwingende Zweigeschossigkeit. Hierdurch wird sichergestellt, dass der „Luisenplatz“ in Kombination mit den in den Ecklagen festgesetzten Baulinien eine seiner Bedeutung angemessene bauliche Fassung erhält.

Südlich des „Luisenplatzes“ ist die zur Verfügung stehende Bautiefe bis zur östlichen Böschungsoberkante sehr gering. Die Ausnutzbarkeit des dortigen WA 1 - Baufeldes wird daher nur als eingeschossig bebaubar mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Dort wo es möglich war, wurde die maximal zulässige Bautiefe zwischen den Baugrenzen auf 18,0 m begrenzt. Hierdurch wird einerseits ermöglicht, dass ein Doppelhaus auch senkrecht zur Straßenachse der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in die Tiefe des Baufeldes errichtet werden kann, andererseits verhindert wird, dass ein selbstständiges, zweites Gebäude (Hinterlieger) realisierbar ist.

Des Weiteren werden Traufhöhen und höchste Gebäudehöhen vorgeschrieben. Für die WA 1 - Gebiete mit möglicher bzw. zwingender Zweigeschossigkeit beträgt die maximale Traufhöhe 6,00 m und die höchste Gebäudehöhe 9,00 m. Für das WA 1 - Baufeld mit Eingeschossigkeit wird die Traufhöhe korrespondierend mit 3,50 m und die höchste Gebäudehöhe mit 6,50 m festgesetzt. Für die auf Kleinhäuser zugeschnittene WA 2 - Festsetzung gilt abweichend nur eine festgesetzte höchste Gebäudehöhe von 4,50 m.

Zur genauen Bestimmung der zulässigen Trauf- und höchsten Gebäudehöhen wurde westlich der Baufelder die höhenmäßig eingemessene Bordsteinoberkante der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ als Bezugslinie bestimmt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8.15 in dieser Begründung).

Ferner ist ein besonderes Anliegen dieser Bebauungsplanaufstellung die Schaffung und planungsrechtliche Absicherung eines Standortes für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung, die auf die bestehende Bebauung auf der Westseite der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Bezug und Rücksicht nimmt. Auch verfolgt die Stadt Bramsche seit Jahren ausdrücklich als wesentliches Ziel der Stadtsanierung und der generellen Stadtentwicklungsplanung, das vorhandene Flächenpotential durch Aktivierung von bebaubaren Flächen für eine attraktive Wohnbebauung im Bereich der Bramscher Innenstadt verfügbar zu machen.

7.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Für alle WA-Baufelder gilt die offene Bauweise. Des Weiteren wird für alle Baufelder die Dachform des Flachdaches festgesetzt, da es sich am besten für die angestrebte Kombination von Gründächern mit Solar-/ Fotovoltaikanlagen eignet.

Der Sicherung der städtebaulich bedeutsamen Gebietsstruktur dient die gewählte Kombination von Baulinien für die städtebaulich relevanten Ecklagen am „Luisenplatz“ und der Festsetzung von dem Straßenverlauf der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ folgenden Baugrenzen sowie der Baugrenzen für die rückwärtigen und seitlichen Begrenzungen der überbaubaren Flächen, die einerseits ausreichend Gestaltungsspielraum für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben lassen und eine städtebaulich ablesbare Gruppierung von Gebäuden durch nicht überbaubare Freiräume gewährleisten, andererseits aufgrund der festgesetzten maximalen Bautiefe von 18,0 Metern ausreichend Abstand von den östlichen Böschungsoberkanten des Geländeversprungs sichern, dort wo es möglich ist.

Ferner wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser und maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Hierdurch wird erreicht, dass die Neubebauung angepasst und rücksichtnehmend an die vorhandene Bebauung auf der Westseite der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ erfolgt und z. B. der Bau von für diesen Standort untypischen und städtebaulich unerwünschten Apartmenthäusern mit einer Vielzahl von Kleinwohnungen unterbunden wird.

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche „Luisenplatz“

Auf Höhe und in Verlängerung der „Luisenstraße“ wird eine ca. 16,0 m breite Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierüber soll neben der Funktion als Aufenthaltsplatz die fußläufige, städtebaulich erlebbare Verbindung des westlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ liegenden Wohnquartiers mit dem unterhalb der vorhandenen Steilböschung geplanten Wohnquartier, dem dortigen großzügig dimensionierten Quartiersplatz und dem Bahnhofshaltepunkt geschaffen werden.

7.4 Festsetzung eines Leitungsrechts

Auf Höhe der „Lortzingstraße“ ist die Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Stadt Bramsche und der Versorgungsträger in 4,0 m Breite vorgesehen.

Dieses entspricht dem Stand der in Erarbeitung befindlichen Entwässerungsplanung und soll einen Regenwasserkanal - voraussichtlich DN 300 - aufnehmen, der als Entlastungskanal für den Regenwasseranfall aus den Bereichen westlich/ nordwestlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ dient und der in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, offenen Entwässerungsgraben an der westlichen Plangebietsgrenze mündet.

8.0 Textliche Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/ WA2) und zu den Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig; dies sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vordringlich ist die im Rahmen der Sanierungsziele geplante Wohnnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die vorgenannten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aber nicht von Vorneherein grundsätzlich ausgeschlossen werden. Jedes nur ausnahmsweise zulässige Vorhaben unterliegt einer Einzelfallprüfung, z.B. ob es mit den übergeordneten Sanierungszielen vereinbar zu realisieren ist, ob unter Wahrung der nachbarlichen Belange Störungen/ Konflikte zu erwarten sind oder nicht, ob die Nutzungsfrequenzen und die dadurch ausgelösten Ziel- und Quellverkehre vertretbar sind oder nicht etc.

8.2 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen; dies sind: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Die vorgenannten Nutzungen erzeugen im Rahmen ihres Betriebes (An- und Abfahrten bei Tag, in den späten Abendstunden, evtl. auch Nachtbetrieb, lange Öffnungszeiten) Lärm-, Abgas- und Geruchsemissionen, die erheblich störende Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in ihrem Umfeld hätten. Sie würden des Weiteren einen negativen, hemmenden Einfluss auf die Ausschöpfung von Potentialen in Bezug auf die vordringlich im Rahmen der Sanierungsziele geplanten Wohnnutzungen im Gebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen ausüben.

8.3 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Festsetzung sichert die Einhaltung der höchstzulässigen GFZ und den damit geregelten Ausnutzungsgrad planungsrechtlich ab. Gemäß § 2 Abs. 7 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ohne diese Festsetzung könnte ein Bauherr unter Einhaltung des Zweidrittel-Verhältnisses wesentlich mehr nutzbare Geschossfläche schaffen, als wie im Bebauungsplan vorgesehen.

8.4 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die konstruktiv bedingte Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächern auf den festgesetzten Flachdächern ist auf die festgesetzte höchste Gebäudehöhe nicht anzurechnen.

Diese Festsetzung dient einerseits der Förderung und Erleichterung der baulichen Realisierung von Solar-/ Photovoltaikanlagen und Gründächern, andererseits verhindert sie, dass die zulässige höchste Gebäudehöhe durch den Aufbau der vorgenannten Anlagen eingeschränkt wird. Des Weiteren berücksichtigt sie, dass je nach frei wählbaren Anlagentyp die erforderliche Aufbauhöhe höchst unterschiedlich ausfallen kann (Unterkonstruktion, Stärke/Neigung der Paneele). Die getroffene Festsetzung trägt hier zur Eindeutigkeit bei und bringt Klarheit, dass die höchste Gebäudehöhe sich nur auf den Baukörper selbst bezieht.

8.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Festsetzung stellt sicher, dass ein zweites KFZ vor der Garage oder dem Carport abgestellt werden kann, ohne dass der öffentliche Raum der Gerhart-Hauptmann-Straße mit in Anspruch genommen wird. Sie ist erforderlich, da der Abstand der Baugrenze zur Gerhart-Hauptmann-Straße im Regelfall 3,0 m beträgt und südlich der Luisenstraße aufgrund der fehlenden Baufeldtiefe auf 2,0 m reduziert ist. Eine Zulassung von Anlagen für die Kleintierhaltung hätte den Sanierungszielen und dem städtebaulich-gestalterischen Anspruch an das Baugebiet widersprochen.

8.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen für den Betrieb von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) grundsätzlich nicht zulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Es ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen, dass die Vorgartenbereiche von diesen Anlagen freigehalten werden sollen (siehe auch die textliche Festsetzung Nr. 14 und die dort aufgeführten Schallleistungspegel und deren erforderliche Abstände zu benachbarten schutzwürdigen Immissionsorten).

8.7 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen errichtete befestigte Flächen wie offene Stellplätze, ihre notwendigen Zufahrten und Bewegungsflächen, ihre Zuwegungen zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freisitze u.ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet, wenn sie in unversiegelter Bauweise errichtet werden und das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt, versickert bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs durch Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports sowie weiteren befestigten Auto-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude wird die Zielsetzung verfolgt, alle Möglichkeiten zu nutzen, die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan einzudämmen. Ein wesentlicher Grund ist dafür auch der Schutz der Grundwasserneubildungsrate.

Auszug aus dem Umweltbericht:

„Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum. Mit einer Grundwasserneubildungsrate von >150 bis maximal 250 mm/a (30-jähriger Jahresmittelwert von 1991-2020) liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung vor. Die Planung führt somit zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb eines Bereiches mit einer Grundwasserneubildungsrate allgemeiner Bedeutung.“

Vor diesem Hintergrund wird durch die getroffene Festsetzung auch dem Verlust von Infiltrationsraum entgegengewirkt.

8.8 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 300 qm Grundstücksfläche und je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zwischen 150 qm bis unter 300 qm sind jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (Hochstamm) anzupflanzen. Die Pflanzliste A mit geeigneten Baumarten ist in der Planzeichnung, dieser Begründung und dem Umweltbericht enthalten und wird nachfolgend wiedergegeben

Pflanzliste A: Baumauswahl - klein- bis mittelkronige Bäume - zur Umsetzung der textlichen Festsetzung.

Acer opalus, Schneeball-Ahorn - stadtklimafest
Acer platanoides 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn - stadtklimafest
Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne
Carpinus betulus 'Lucas', Säulen-Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche, Gelber Hartriegel - stadtklimafest
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', Echter Rotdorn
Crataegus x prunifolia, Pflaumenblättriger Weißdorn - stadtklimafest
Fraxinus ornus, Blumenesche, Manna-Esche - stadtklimafest
Fraxinus ornus 'Mecsek', Kugelförmige Blumenesche, Manna-Esche - stadtklimafest
Prunus avium 'Plena', Gefülltblühende Vogelkirsche - stadtklimafest
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säulen-Mehlbeere stadtklimafest

Hinweis: Bei dieser Liste handelt es sich um eine Auswahl aus der Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume - der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) - Stand 2023.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug / die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung sichert eine standortgerechte Basisbegrünung der Baugrundstücke unabhängig von Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Es handelt sich um eine eingriffsmindernde Maßnahme, die bewusst auf die extern zu kompensierenden Wertpunkte und damit auf die ökologische Bilanzierung keine Auswirkungen hat.

8.9 Verbot von Schotter- und Steingärten (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO)

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotter- und Steingärten), sind unzulässig.

Siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 11.5 zum festgesetzten Schotter- und Steingartenverbot in dieser Begründung und dem vorausgehend unter Punkt 8.7 wiedergegebenen Auszug aus dem Umweltbericht.

8.10 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB und DIN 18915)

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen - vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub in den Bebauungsplan ein und bedarf keiner weiteren Erläuterung. Auf die Originaltexte der Gesetze und DIN-Normen wird verwiesen. Diese werden im Rathaus der Stadt Bramsche vorgehalten und können während der Dienstzeiten dort eingesehen werden.

8.11 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)

An Bauvorhaben angrenzende Bäume sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Bautätigkeit des Bauvorhabens nicht tangiert werden. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) ist zu beachten.

Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Baumschutz während der Baumaßnahme ein und bedarf keiner weitergehenden Erläuterung (wie vorausgehend zur textlichen Festsetzung Nr. 8.10).

8.12 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Standortgerechte Böschungsneuanlage mit stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern unter Berücksichtigung der Hangbefestigung/ Stabilität der Böschung. Die genaue Böschungsgestaltung und Profilierung ist Bestandteil der weitergehenden konkretisierenden Planungen. Für die Bepflanzung sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste B zu verwenden.

Bei den festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich vorwiegend um lineare Strukturen. Deren ökologische Bedeutung ist hoch. Als Beispiel sind die Funktionen als Answarte, Singwarte, Schutz vor Witterung und Feinden, Nahrungsstätte, Winterquartier und Flugachsen zu nennen. Durch strukturreiche Anpflanzungen mit insektenfreundlichen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern werden Insekten angelockt, die wiederum die Nahrungsgrundlage für viele weitere Tierarten bilden.

„Als „Grünes Rückgrat“ des Quartiers ist der Landschaftskorridor ein weiteres Refugium für Flora- und Fauna und trägt zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und Steigerung der Biodiversität bei“; „Nördlich des Quartiersplatzes wird für die Begrünung der geplanten Böschung eine Kombination aus tief- und flachwurzelnden Gehölzen, Stauden und Gräsern, die eine gleichmäßige Durchwurzelung des Bodens erzielen, vorgeschlagen. Der biologische dauerhafte Schutz wird von der voll entwickelten, sich selbst erneuernden standortgerechten Bepflanzung übernommen. Für den naturnah gestalteten Landschaftskorridor bilden Gehölzcluster, einzeln akzentuierte Solitärpflanzungen und Offenbereiche ein vielfältiges und atmosphärisches Landschaftsbild. Die jahreszeitlichen Aspekte in Blüte- und Fruchtbildung sowie in Herbstfärbung und Habitus der Gehölze tragen zur Steigerung der Resilienz und Biodiversität bei. Diese strukturreiche Pflanzung dient mit ihrer breitgestreckten Blütenflor als wichtige Nahrungs-, Futter- und Trachtpflanzung für Insekten“ (Auszüge aus dem landschaftsplanerischen Konzept, Arge Trojan + Trojan | Lützwow 7, August 2022).

8.13 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhalt und Entwicklung der Böschungsbepflanzung (Beispielhaft: Rückschnitt/Pflegeschnitt, Auslichtung, Herausnahme von Fremdgehölzen, punktuelle Nachpflanzung von stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern unter Berücksichtigung der Hangbefestigung/ Stabilität der Böschung). Für Nach- oder Ersatzpflanzungen sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste B zu verwenden.

„Die Böschungsbereiche der Ausgleichsmaßnahme a) mit ihrer bestehenden Neigung zwischen 1:1,5 und 1:2 werden bestandswährend in das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept integriert. Leichte topografische Anpassungen sind in Bereichen der Böschungskuppe und des Entwässerungsgrabens vorgesehen. Gleichfalls wird die hier etablierte, standorttypische Vegetation erhalten und wo erforderlich und sinnvoll lediglich ergänzt und fortgeschrieben“ (Auszug aus dem landschaftsplanerischen Konzept, Arge Trojan + Trojan | Lützwow 7, August 2022).

Pflanzliste B: Baum- und Strauchauswahl für die Ausgleichsmaßnahmen a) und b) zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13

Hochstammbäume - mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen

Hochstamm - Obstbäume - mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen

Acer campestre, Feldahorn, Maßholder

Acer opalus, Schneeball-Ahorn - stadtklimafest

Carpinus betulus, Hainbuche

Malus sylvestris, Wildapfel

Prunus avium 'Plena', Gefülltblühende Vogelkirsche - stadtklimafest

Pyrus communis, Kultur-Birne, Wildbirne

Quercus robur, Stieleiche

Quercus petraea, Traubeneiche

Salix caprea, Salweide

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus torminalis, Elsbeere

Sorbus aria, Echte Mehlbeere

Sträucher/Heister - mit mindestens 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, Weißdorn

Crataegus prunifolia, pflaumenblättriger Weißdorn

Cornus mas, Kornellkirsche

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Frangula alnus, Faulbaum

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehe

Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere

Rosa canina, Hundrose - sowohl rot- und weißblühend

Rosa multiflora, Wildrose, Vielblütige Rose, Büschelrose

Rosa nitida, Glanzrose

Rubus idaeus, Gemeine Himbeere, Wildhimbeere

Salix aurita, Ohrweide

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa, Traubenholunder

Viburnum opulus, Schneeball

Hinweis: Bei dieser Liste handelt es sich vorwiegend um eine Auswahl aus dem Merkblatt zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Stadt Osnabrück - Fachbereich Umwelt und Klimaschutz - Untere Naturschutzbehörde, der Straßenbaumliste -Arbeitskreis Stadtbäume - der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Stand 2023) sowie dem „Konzept und Machbarkeitsnachweis zur Neubebauung der östlichen Gerhart-Hauptmann-Straße und zur Ausbildung des Steilhangs“ (Arge Trojan + Trojan | Lützw 7, August 2022).

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der Bilanzierung nach Abzug der gebietsinternen Kompensation ein verbleibender Kompensationsbedarf von 10.054 WE (Werteinheiten) ermittelt. In Bramsche gibt es seit kurzem den neuen und genehmigten Flächenpool „Hof Lange“ östlich von Merzen im Ortsteil Bottum. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des ermittelten Defizits in Höhe von 10.054 WE werden innerhalb dieses Flächenpools realisiert.

Die Maßnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten „Pflege- und Entwicklungsplan mit Maßnahmenplanung und Bilanzierung“ im Gebiet des Flächenpools so bestimmt, das der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen a) und b) ergeben einen gebietsinternen Kompensationswert von 5.144 WE. Bei einem Gesamteingriffsflächenwert von 15.198 WE, macht dies einen Anteil von ca. 34% aus, der extern nicht ausgeglichen werden muss, der das Ausgleichsflächenpotential des Pools „Hof Lange“ schont und dieser Anteil für andere Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleiben kann.

Anmerkung:

Der naturschutzrechtliche Ersatz in sogenannten Kompensationsflächenpools hat niedersachsenweit sehr stark zugenommen und an Bedeutung gewonnen. Durch die Möglichkeit, sich fortlaufende Kompensationsmaßnahmen in einem Ökokonto anrechnen zu lassen, aber auch durch die kostengünstigere Planung und Bewirtschaftung der Flächen haben sich Flächenpools bewährt. Vor allem aber aus naturschutzfachlicher Sicht sind Kompensationsflächenpools sehr gut geeignet, da gebündelte Maßnahmen auf größeren Flächen auch für anspruchsvollere Arten geeignete Lebensräume zulassen.

8.14 Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 24.03.2020, wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume, Wohnküchen etc. sowie Terrassen und Balkone) einzuhalten.

Spalte 1 Schalleistungspegel L _{wa} (dB)	Spalte 2 Abstand in Metern WA-Gebiet	Spalte 1 Schalleistungspegel L _{wa} (dB)	Spalte 2 Abstand in Metern WA-Gebiet
48	< 3,0	60	7,6
49	< 3,0	61	8,6
50	< 3,0	62	9,7
51	< 3,0	63	10,9
52	< 3,0	64	12,3
53	3,0	65	13,9
54	3,4	66	15,6
55	3,9	67	17,6
56	4,5	68	19,7
57	5,2	69	22,2
58	5,9	70	23,7
59	6,7	71	25,4

Tabelle: Erforderliche Abstände bei einer WA-Baugebietsnutzung.
Für Schallemissionen unter 48 dB liegt der erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort unter 3,0 m.

Hinweis: Es sind bereits Geräte erhältlich, die einen Schalleistungspegel von weniger als 50 dB(A) erzeugen.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten bereitet aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Als Folge dessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf.

Die Belästigungen für Anwohner ergeben sich insbesondere durch den zeitlich uneingeschränkten Betrieb dieser Anlagen und aus dem abrupten Einschalten in den frühen Morgenstunden bei Wärmebedarf des Betreibers oder in der Nachtzeit, wenn ein günstiger Stromtarif vereinbart ist. Diese Einschaltvorgänge können zu Aufwachreaktionen bei den Nachbarn führen. Luftwärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, weil sie mit dazu beitragen, dass sich das Wohnumfeld aus der Sicht des Lärmschutzes wesentlich verschlechtert. Das Ruhebedürfnis der Betroffenen ist hoch, so dass auch niedrige Pegel nicht akzeptiert werden. Wärmepumpen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Die Anlagen dürfen also nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen findet grundsätzlich keine schalltechnische Überprüfung und keine Abnahme nach Inbetriebnahme statt. Nach § 24 BImSchG kann die zuständige Behörde aber im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 BImSchG erforderlichen Anordnungen treffen. Bestimmungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen von Anlagen und die Beurteilung anhand der dazugehörigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte enthält die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm). Sie ist für die Beurteilung zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche einschlägig.

Vor dem Hintergrund der vorausgehenden Ausführungen hat die getroffene Festsetzung eine nicht unwesentliche nachbarschützende Funktion.

8.15 Bestimmung der Bezugshöhe und der Bezugshöhenpunkte für Trauf- und höchste Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Grundlage zur Bestimmung der Bezugshöhenpunkte ist die höhenmäßig eingemessene, obere östliche Bordsteinkante der Gerhart-Hauptmann-Straße. Da eine Parzellierung noch nicht erfolgt und die Standorte der Gebäude noch nicht eindeutig festliegen, sind die Bezugshöhenpunkte wie folgt zu bestimmen: Der Bezugshöhenpunkt bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweilig zu bildenden Grundstücks liegt und ist senkrecht zur Straßenachse der Gerhart-Hauptmann-Straße zu messen. Liegt die zu messende Senkrechte zwischen zwei eingemessenen Höhenpunkten, ist der Bezugshöhenpunkt dazwischen durch Interpolation zu ermitteln.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2) höchstens 0,50 m über dem ermittelten Bezugshöhenpunkt liegen.

Die maximal zulässige Traufhöhe bei der festgesetzten Flachdachbebauung bestimmt sich mit Bezug auf den Bezugshöhenpunkt aus der Außenkante der Außenwand mit dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut des zweiten Vollgeschosses, wenn mit zwei Vollgeschossen gebaut werden soll. Bei einer vom Bauherren gewünschten - ebenso zulässigen - eingeschossigen Bebauung greift die Festsetzung nicht, da die Traufhöhe dann immer unter der maximal zulässigen Traufhöhe liegt. Einer zusätzlichen Regelung bedarf es dazu nicht.

8.16 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle Beleuchtungsanlagen der Außenanlagen sind LED-Leuchtmittel mit geringer UV-Emission und einer Farbtemperatur von 2700k bis max. 3000k anzuwenden. Zulässig sind LED-Leuchtmittel mit hohem Rotanteil und ohne kurzwellige, blaue Lichtanteile z.B. LED-Leuchtmittel, die unter der Bezeichnung "Amber" oder "Bernstein" geführt werden. Alle Beleuchtungskörper haben eine hohe Schutzart (> IP 54) aufzuweisen, um ein Eindringen von Insekten bzw. eine Fallenwirkung zu verhindern.

Insekten orientieren sich normalerweise an natürlichen Lichtquellen - in der Nacht sind dies nur wenige, wie Sterne oder der Mond. Den meisten Arten reicht dabei schon eine Lichtstärke von nur 0,0015 bis 0,6 Lux. Die Insekten halten beispielsweise einen rechten Winkel zum Mond und können sich aufgrund der großen Entfernung zum Mond so in einer geraden Linie orientieren. Künstliche Lichtquellen sind jedoch um ein Vielfaches heller, näher und überstrahlen natürliche Lichtquellen. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Da eine künstliche Lichtquelle viel näher als der Mond ist, wird das konstante Einhalten des rechten Winkels dazu führen, dass das Insekt der Lampe immer näherkommt.

Ein besonderes Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, quasi die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten anscheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus.

So empfiehlt der BUND (Landesverband Schleswig-Holstein e.V., Stand 2020):

- o insektenvertäglichere Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile einsetzen
- o durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- o möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- o Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- o Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- o Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- o Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Vorteile der Reduktion von Lichtemissionen:

- o weniger Lichtemissionen bedeuten weniger Energieverbrauch, also geringere Stromkosten
- o weniger Lichtemissionen erhöhen die Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen
- o weniger Lichtemissionen erlauben es, die wahre Ästhetik der Nacht und des Sternenhimmels zu genießen.

8.17 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen. Diese sind zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen zu errichten.

Bei der Dachbegrünung geht es vorwiegend um die Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Kühlung der Dachflächen zur Optimierung der Leistung der Photovoltaikanlagen.

Galt bei Gründächern und Solaranlagen lange Zeit das Entweder-oder-Prinzip, ist inzwischen klar: Eine Kombination beider Systeme ist sehr gut möglich und bewirkt sogar positive Synergieeffekte. So kann der Gewinn der Photovoltaikmodule durch eine Dachbegrünung messbar gesteigert werden. Eine Solaranlage auf einem Dach muss gegen Windsog gesichert werden. Bei unbegrüntem Dach geschieht das durch eine Verankerung, die durch die Dachhaut dringt und Undichtigkeiten verursachen kann. Wird eine Solaranlage jedoch in Kombination mit einem Gründach aufgebaut, so dient der Begrünungsaufbau sowohl als Schutz fürs Dach als auch als Auflast für die Solaranlage. Diese Auflast sichert die Solaranlage so gut vor Windsog, dass eine dachhautdurchdringende Befestigung überflüssig wird.

Der Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen ist abhängig von deren Temperatur. Es gilt die Faustregel: Je wärmer das Modul, desto geringer der Wirkungsgrad. Die Temperatur der sogenannten „Standard Test Conditions“, bei denen Module gemessen werden, liegt bei 25 Grad Celsius. In der Praxis heizen sich Module durch die Sonneneinstrahlung aber stark auf. Eine heiße Oberfläche des Daches, wie zum Beispiel bei dunklen Abdichtungsbahnen oder Kiesdächern, verstärkt die Aufheizung zusätzlich. Dadurch werden Temperaturen von bis zu 90 Grad Celsius erreicht. Ein Gründach hingegen bleibt auch an heißen Tagen moderat temperiert, die Oberflächentemperatur übersteigt hier kaum 30 bis 35 Grad Celsius. Die Veränderung der Leistungsfähigkeit der Module in Abhängigkeit der Temperatur wird Temperatur-Koeffizient genannt. Dieser ist produktabhängig und beträgt bei üblichen Solarmodulen bis zu 0,5 Prozent pro Kelvin (K).

Extensive Dachbegrünung und Solaranlage - Um ihre volle Leistung erbringen zu können, sollten Solaranlagen nicht verschattet werden. Deshalb ist eine extensive Dachbegrünung mit niedrigen Pflanzen wie Moosen, Sedumpflanzen und Sukkulenten am besten für die Kombination geeignet.

Die wichtigsten Infos auf einen Blick

	festgesetzte Extensivbegrünung	zum Vergleich Intensivbegrünung
Aufbauhöhe	5-15 cm	15-100 cm
Gewicht	60-150 kg/m ²	150-1300 kg/m ²
Vorrangige Aufgabe des Substrats	Dränageleistung	Wasserspeicherung Nährstoffversorgung
Wasserspeicherung	20-40 l/m ²	50-100 l/m ²
Pflegefrequenz	ein bis zwei Begehungen pro Jahr	Ebenso oft wie bei einem normalen Garten
Pflege	Dachabläufe oder Lüftungseinrichtungen kontrollieren Fremdwuchs etc. entfernen	Abhängig von Bepflanzung; bei Rasen zum Beispiel regelmäßiges Mähen
Bewässerung	Natürlicher Niederschlag reicht normalerweise aus; außer in besonders trockenen Regionen	Zusätzliche Bewässerung ist notwendig; via Unterflurbewässerung (am effizientesten), Tröpfchenbewässerung oder Wassersprenger

Dachfläche als Retentionsfläche (Wasserspeicher)

Retentionsflächen - Wasserspeicher - sind wichtige Bestandteile der Regenwasserbewirtschaftung. Denn durch die zunehmende Versiegelung von Böden kann das Wasser nur noch selten an Ort und Stelle im Grund versickern und muss stattdessen über Kanalsysteme abgeleitet werden. Diese sind inzwischen vielerorts überlastet. Jeder Bauwillige ist deshalb angehalten, eine große Wassermenge bereits auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und versickern zu lassen - ohne dass es dabei zu Überflutungen kommt. Nutzt man dafür die Dachflächen, müssen selten weitere Versickerungsflächen auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. So halten bereits dünnschichtige extensive Dachbegrünungen die Hälfte des Jahresniederschlags auf dem Dach zurück und bewirken einen Kühlungseffekt.

8.18 10kV-Mittelspannungsleitung (aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche und/oder sonstige Nutzung des nördlichsten WA-Gebietsteils gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einflussbereich der 10kV-Mittelspannungsleitung ist so lange unzulässig, bis die Umverlegung der Leitung abgeschlossen ist, die bestehende Leitung gekappt und totgelegt ist und der Betreiber den betreffenden Bereich verbindlich zur Bebauung freigegeben hat.

Die textliche Festsetzung bezieht sich letztendlich nur auf ein - das nördlichste Baugrundstück. Da eine Parzellierung der zu bildenden Grundstücke noch nicht vorliegt und auch erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Vermarktung vorgenommen werden wird, kann die betroffene Grundstücksgröße derzeit nicht genau bestimmt werden.

Die Leitungsverlegung ist in Zusammenhang mit der Gesamtplanung für den Sanierungsgebietsteil zwischen Bahnlinie und Gerhart-Hauptmann-Straße zu sehen und damit abhängig vom Fortschritt der diesbezüglich laufenden Bau- und Erschließungsplanungen. Auch die Beantwortung der Frage, ob die Leitung nur gekappt und totgelegt werden muss, oder ob eine Herausnahme aus dem Untergrund - ganz oder teilweise - erforderlich ist, wird erst auf der Grundlage konkreter Planungen zu beantworten sein. Für das betroffene Grundstück im Geltungsbereich könnte es diesbezüglich entscheidend sein, ob z.B. das dort geplante Gebäude mit oder ohne Keller errichtet werden soll.

8.19 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ in der Stadt Bramsche aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan allerdings Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnbauflächen erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet: Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebietsbereich vor. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden. Es wurden für den Plangebietsbereich die Lärmpegelbereiche von IV und III berechnet. Die Beurteilungspegel liegen im östlichen Bereich des Plangebietes bei aufgerundet 59 dB(A) (im Bereich der zur Bahn gelegenen Baugrenze). Der Orientierungswert wird damit maximal um rund 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist moderat.

Von den Orientierungswerten kann abgewichen werden. Der Orientierungswert für Mischgebiet tags von 60 dB(A) wird nicht überschritten. In Mischgebieten ist von wohnverträglichen Lärmwerten auszugehen. Von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher nicht auszugehen. Lediglich ist die erwartete Wohnqualität im geplanten WA-Gebiet etwas eingeschränkt. Eine Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist aus schalltechnischer Sicht möglich. Perspektivisch ist von weiter sinkenden Beurteilungspegeln auszugehen, wenn die Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke entsteht und weitere Häuser errichtet werden. Dies wurde hier und zunächst jedoch nicht in die Betrachtung eingestellt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden.

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Teilbereiche TB 1 und TB 2: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	Teilbereich TB 1	Teilbereich TB 2
Lärmpegelbereiche (LBP)	Fassaden zur Bahnstrecke*)	EG und OG	IV	III
	Seitenfassaden*)	EG und OG	IV	III
	Rückseiten der Gebäude*)	EG und OG	III	II
Erläuterung/ Definition: Fassaden*) zur Achse der Bahnstrecke; Vorderfassaden Fassaden, die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden Seitenfassaden Fassaden, die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden Rückseiten der Gebäude Fassaden, die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden				

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Einzelnachweise: Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Zukünftig soll aktiver Lärmschutz entlang der Bahnstrecke, der B 68 und der Nordtangente errichtet werden (Wandhöhe über Schienenoberkante $h = 4,0$ Meter; Abstand von Gleisachse 5,35 Meter). Dieser aktive Lärmschutz wird im Folgenden berücksichtigt. Abweichungen von den Festsetzungen sind dann möglich. Die Beurteilungspegel liegen im östlichen Bereich des Plangebietes bei maximal 54 dB(A) (im Bereich der zur Bahn gelegenen Baugrenze). Der Orientierungswert wird damit tags um 1 dB(A) unterschritten. Die gewünschte Wohnqualität wird im ebenerdigen Außenwohnbereich erreicht. Die - zukünftige - Lärmschutzwand bewirkt eine Lärminderung von rund 5 dB(A) im ebenerdigen Außenwohnbereich.

An der östlichen Baugrenze, wurden nachts Beurteilungspegel von aufgerundet 52 dB(A) berechnet (Höhe 8,0 m über dem Gelände). Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitung des Nachtwertes sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmschutzwand an der Bahnstrecke bewirkt auch nachts eine Lärminderung von rund 5 dB(A). Das Güterverkehrsgleis ist gut abgeschirmt. Die Überschreitungen können mit passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Wenn die Lärmschutzwand an der Bahnstrecke errichtet wurde, dann können die dargestellten reduzierten Anforderungen an den passiven Lärmschutz berücksichtigt werden. Die Anlage 3.5 des Schalltechnischen Gutachtens kann als Einzelnachweis für die Situation mit der Lärmschutzwand herangezogen werden. Für die Auslegung des passiven Lärmschutzes können im Rahmen der Einzelnachweise auch die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) aus der Anlage 3.5 des Schalltechnischen Gutachtens verwendet werden, wenn die angegebene Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke errichtet wurde (strenggenommen: wenn der Bezug der Wohnungen / Häuser nach der Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt).

Weitergehende Ausführungen und die erstellten Lärmkarten mit den Tag- und Nachtwerten sind dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) zu entnehmen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

9.1 G01 - Bauwerksfassaden und Farbe der Fassaden

Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Dies gilt auch für die Fassaden der Garagen und sonstiger Nebengebäude, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.

Die Oberflächen der Fassaden (Hauptgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude) dürfen nicht in Mauerwerk, Klinker, Kunststoff, Metall, Keramik, Glas, geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden. Zulässig sind allein Putzfassaden, bei denen ausschließlich gedämpfte Farbtöne zu verwenden sind. Die Farben erstrecken sich:

- o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- o über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- o hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)
- o Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- o bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

Farbige Absetzungen von Architekturelementen sind in verwandten Tönen zulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Dachform und Dachgestaltung (Dachbegrünung/ Photovoltaik etc.) einheitlich zu errichten.

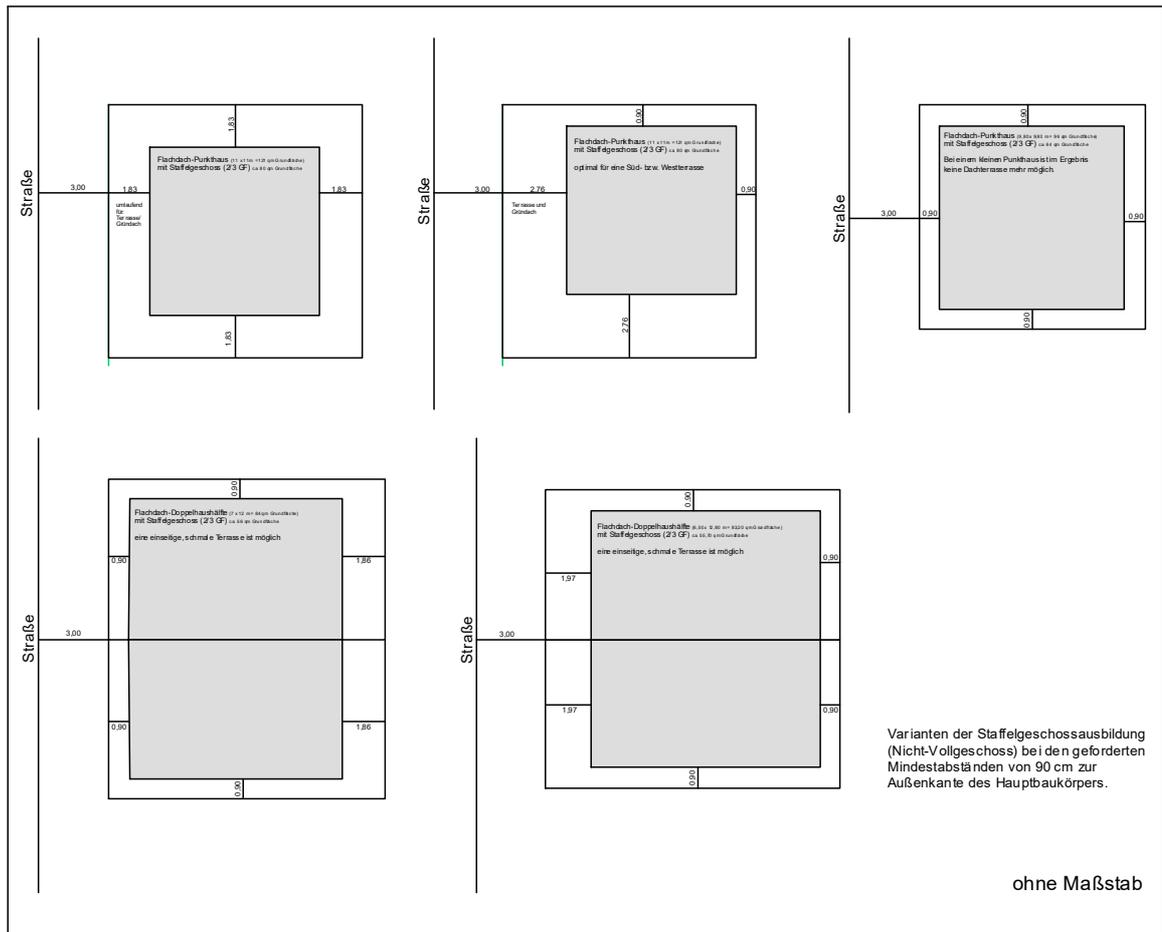
Es wird ausdrücklich begrüßt, wenn die Gebäude in Holzständerbauweise / Massivholz errichtet werden. Die Festsetzungen zur Fassadenausbildung und -gestaltung bleiben davon unberührt.

Die Festsetzung lehnt sich an die Punkte 6.1, 6.3 und 6.4 der Gestaltungs- und Werbe-satzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche an. Mit der Festlegung allein zulässiger Putzfassaden wird die Zielsetzung umgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gebäudezeile mit einheitlicher Architektursprache entstehen soll.

9.2 G02 - Bauliche Ausbildung von Staffelgeschossen/ Nicht-Vollgeschossen

Staffelgeschosse/ Nicht-Vollgeschosse haben zu den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers einen Mindestabstand von 90 cm einzuhalten. Dies gilt nicht für die Gebäude-seiten von Doppelhaushälften, an denen diese aneinandergelagert sind.

Siehe hierzu auch die nachfolgenden beispielhaften Skizzen zu alternativen Umsetzungen dieser Festsetzung.



Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass angesichts der vorwiegend vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen über die bauliche Ausführung von Staffelgeschossen der Charakter einer Dreigeschossigkeit entsteht. Dabei geht es auch um Rücksichtnahme in Bezug auf die Bestandsbebauung der Westseite der Gerhart-Hauptmann-Straße.

9.3 G03 - Kleinhäuser

Kleinhäuser sind bis zu 50 qm überbaute Grundstücksfläche sowie bis zu einer höchsten Gebäudehöhe von 4,50 m über Bezugshöhenpunkt zulässig und als ortsfeste Gebäude der Gebäudeklasse I mit allen Ver- und Entsorgungsanschlüssen zu errichten. Sie sind baugenehmigungspflichtig und unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichend von der Festsetzung G 01 ist bei Kleinhäusern eine Holzbauweise (Holzständer-/ Massivholz) mit naturbelassener Farbgebung zulässig. Bei einem Farbanstrich ist das Farbspektrum der nördlich und südlich gelegenen Nachbargebäude (Putzfassaden) zu wählen. Metall- oder kunststoffverwendende Bauweisen/ Verbundmaterialien sind nicht zulässig.

Die Begrifflichkeit eines Kleinhauses ist vielfältig. Kleinhäuser, Kleinsthäuser, Mikrohäuser, Minihäuser, Tiny Houses - alle diese Begriffe beschreiben bzw. umschreiben tatsächlich nur ein kleines Haus. Es gibt in Deutschland bisher keine gesetzliche Regelung, was alles so bezeichnet werden darf. Deswegen ist die Spannweite auch groß. Als Faustregel gelten diese Bezeichnungen für alle Hausformen, die freistehend und kleiner als übliche Wohnhäuser sind - also zum Beispiel weniger als 50 Quadratmeter Wohnfläche besitzen. Wichtiges Kriterium dabei: Alle wichtigen Räume wie Küche, Bad und Wohn-/Schlafzimmer müssen vorhanden sein, ebenso alle Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse. Sie sind daher stationäre Gebäude.

Mit dem Begriff Tiny Houses werden im allgemeinen Sprachgebrauch als erstes mobile Häuser, die so genannten „Tiny Houses on Wheels“ bezeichnet.

Sie werden auf einem Trailer aufgebaut und sind deswegen nur bis zu 20 Quadratmeter groß. Dafür sind sie frei beweglich. Wer so wohnt, kann also seinen Standort jederzeit verändern. Der Unterschied zu einem Wohnwagen oder Wohnmobil besteht darin, dass auf den 20 Quadratmetern wie gesagt alle Räume eines normalen Hauses untergebracht sind. Diese sind aber im Rahmen der getroffenen Festsetzungen als bewegliche Anlagen gar nicht zulässig.

Etwas größer sind auf dem Markt angebotene, sogenannte Modulhäuser mit bis zu 30 Quadratmetern. Sie lassen sich noch per Lkw transportieren, werden aber im Regelfall ortsfest mit allen erforderlichen Anschlüssen errichtet. Ein solches Modulhaus wäre zulässig, wenn es sich im zulässigen Rahmen der oben genannten Festsetzung bewegt.

Seit Jahresbeginn gelten auch für Klein- und Kleinsthäuser neue Vorgaben. So gilt seit dem 1. Januar 2023 für alle Neubauten der neue Effizienzhaus-Standard EH55 (maximal 55 Prozent Energieverbrauch eines Referenzgebäudes). Auch Tiny Houses, Klein- und Kleinsthäuser, die seit Jahresbeginn 2023 in Bezug genommen werden, müssen seither diesem Energiestandard entsprechen. Der Grund: Diese „Minihäuser“ gelten wie vorausgehend ausgeführt als Gebäude der Gebäudeklasse 1, weshalb für sie die gleichen Basisvorschriften wie bei ganz normalen Einfamilienhäusern greifen.

9.4 G04 - Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sind von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Einfriedungen der rückwärtigen Gartenbereiche sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind als Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke auszuführen. Stabgitterzäune oder Mauern (Mauerwerk, Betonzäun, Gabionen) sind als Einfriedung nicht zulässig. Im rückwärtigen Gartenbereich sind massive Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn in Verlängerung des Hauses in der Tiefe der Terrasse und bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist sicherzustellen, dass sie beidseitig begrünt werden. Sie dürfen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Der Grundsatz der einheitlichen Architektursprache gilt auch für die Außenanlagen und insbesondere für die Bestimmung zulässiger bzw. unzulässiger Einfriedungsarten.

9.5 G05 - Sichtabschirmung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern

Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter sind gegen den Einblick vom öffentlichen Straßenraum sowie sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes durch Begrünungsmaßnahmen abzuschirmen. Es sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden.

Der Grundsatz der einheitlichen Architektursprache gilt ebenso für Sichtabschirmungen und insbesondere für die Bestimmung der ausschließlich zulässigen Abschirmungsart durch lebende Hecken. Sie ist Bestandteil des Gestaltungsprinzips, dass das Baugebiet durch eine möglichst umfassende, standortgerechte Be- und Durchgrünung geprägt wird, die Vorbildcharakter für den Gesamtbereich des Sanierungsgebiets haben soll. Dies beginnt mit der Festsetzung von Gründächern, geht weiter über die Festsetzung von klein- und mittelkronigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen, die gestalterische Festsetzung zulässiger Einfriedungen durch lebende Hecken aus Hain- oder Rotbuchen und endet mit der hier getroffenen gestalterischen Festsetzung der Sichtabschirmung, ebenfalls durch lebende Hecken. Müllbehälter u.a. sind bauliche Anlagen und Sichtschutzabschirmungen sind letztendlich eine Unterart der Einfriedung.

Damit ist die Festsetzung G05 nach Auffassung der Stadt Bramsche gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gedeckt und zulässig (siehe § 84 Abs. 3 Nr. 3 und Nr.7 NBauO).

10.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

10.1 A - 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 Niedersächsischen 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 oder -4433) 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.

10.2 B - Bodenschutz

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

10.3 C - 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).

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Daher ist der obige Hinweis auf sonstige Kampfmittel wichtig.

10.4 D - Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (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 Themenkomplex Artenschutz wird auf die Ergebnisse und Empfehlungen der vorliegenden aktuellen „Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) sowie den Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen.

10.5 E - Hinweis zum festgesetzten Schotter- und Steingartenverbot

Stein-, Kies- und Schotterflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen verstoßen gegen die Niedersächsische Bauordnung, da die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten (§ 9 Abs. 1 NBauO). Des Weiteren müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

10.6 F - Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Bramsche, im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Dienstzeit eingesehen werden. Auf die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wird hingewiesen.

10.7 G - Immissionsschutz

Bei der Verwendung von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

10.8 H - Eventuell mögliche Bodenstabilitätsprobleme im Böschungsbereich bestehender Steilböschungen

Insbesondere südlich des "Luisenplatzes" und auch nördlich anschließend sind aufgrund der Topographie geringe Grundstückstiefen vorhanden. Der Bebauungsplan sieht vor diesem Hintergrund eine Bebauungsmöglichkeit bis 3,0 m an die Böschungskrone heran vor. Sollten hier Gebäude ohne Unterkellerung entstehen, ist dies bezüglich der Bodenstabilität unproblematisch. Bauwilligen, die eine Unterkellerung ihres Gebäudes wünschen, sind zwei Alternativen zu empfehlen: Erstens - Eine Teilunterkellerung auf der Westseite des Grundstücks an der Gerhart-Hauptmann-Straße, um Abstand von der Böschungskrone zu wahren. Zweitens - bei einer beabsichtigten Vollunterkellerung die Baugrube z.B. mittels Baugrubenverbau an der Böschungsseite sichern und den Keller auf einer entsprechend dimensionierten Bodenplatte errichten. Bauwilligen wird empfohlen, im Fall eines beabsichtigten Kellerbaus ein gesondertes, objektbezogenes Baugrundgutachten einzuholen, welches die Möglichkeit von Setzungen aufgrund der Bodenstabilität berücksichtigt und die geeigneten bautechnischen Lösungen zu ihrer Vermeidung aufzeigt.

10.9 I - Empfehlungen zur Beleuchtungsinstallation in Außenanlagen

Es wird empfohlen, dass alle Außenbeleuchtungen auf privaten Flächen so ausgelegt werden, dass ausschließlich die eigenen privaten Flächen beleuchtet werden. Die Aufhellung des oberen Halbraums (Himmel), Nachbargebäude und -Grundstücke sowie öffentliche Flächen sollten durch die eigene private Beleuchtung nicht aufgehellt werden. Außenfassaden sollten nur dann angestrahlt werden, wenn dadurch für die Nutzer/Menschen eine erhebliche Verbesserung der räumlichen Wahrnehmung, eine Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens oder eine Aufwertung besonderer Architektur entsteht.

Bei einer Fassadenanstrahlung sollte die Lichtmenge und Lichtrichtung so gewählt werden, dass eine Lichtemission neben dem angestrahnten Baukörper vermieden wird.

Es wird weiterhin empfohlen, das Licht aller verwendeten Wege-, Platz und Flächenleuchten nur nach unten auszurichten, damit es sich nicht kugelförmig von der Lichtquelle zu den Seiten nach oben hin ausbreitet (Vermeidung von Streulicht). Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sollten asymmetrische Leuchten - tief- oder breitstrahlend - verwendet und dabei in waagerechter Montage ausgeführt werden. Bei einer gewünschten oder notwendigen Aufneigung sollte diese maximal 5° Grad betragen.

10.10 J - Lärmemissionen der B 68

Von der Bundesstraße 68 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Dieser Hinweis ist als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auf Wunsch der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommenen Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens wird ergänzend hingewiesen.

11.0 Erschließung

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im Umfeld des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert. Es handelt sich um die Ergänzung einer Hauszeile auf der Ostseite der Gerhart-Hauptmann-Straße.

12.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets kann aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

13.0 Brandschutz

Die Zugänglichkeit gemäß § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO ist über die Gerhart-Hauptmann-Straße gewährleistet, ebenso der ordnungsgemäße, ungehinderte Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGB) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Es kann davon ausgegangen werden, dass die leitungsabhängige Löschwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt ist. So befinden sich im Nahbereich der geplanten Bauzeile drei Hydranten (im Norden am dortigen Wendehammer der Gerhart-Hauptmann-Straße, auf der Ostseite der Gerhart-Hauptmann-Straße in Höhe der Einmündung Lortzingstraße und in der Luisenstraße an der Einmündung der Uhlandstraße).

Mit ihren Löschbereichsradien von zulässigen 120 m decken sie die gesamte Bauzeile ab und überlagern sich dabei teilweise. Die Hydrantenstandorte außerhalb des Geltungsbereichs wurden in die Planzeichnung eingetragen und gekennzeichnet.

Eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung ist weder im 300 m-Umkreis vorhanden noch im Plangebiet selbst aufgrund der geringen Größe und der überschaubaren Zahl möglicher Wohneinheiten vorgesehen. Insofern kann und soll zunächst die Löschwasserversorgung nur leitungsabhängig sichergestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Gerhart-Hauptmann-Straße nur den kleinsten Teil des Sanierungsgebiets Bahnhofsumfeld repräsentiert.

So wurde bereits im Rahmen der Konkretisierung und Weiterentwicklung der vorliegenden Masterplanung thematisiert, dass eine Einplanung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung für das Sanierungsgebiet an ein- oder zwei geeigneten Standorten sinnvoll und erforderlich sei. Ob es sich dabei um Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder z.B. um einen - naturnah gestalteten - Löschwasserteich handelt, wird erst die Fortführung und Konkretisierung der Sanierungsgebietsplanung ergeben.

14.0 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf die vorliegenden Ergebnisse der durchgeführten „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ und des Umweltberichtes wird verwiesen. Es erfolgt an dieser Stelle nur eine auszugsweise Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse.

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

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Baufeldräumung (Brutvögel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Gebäude- und Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe 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/ Baumfällarbeiten oder die Beseitigung von Gebäude- oder Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung 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.

Baumfällung (Fledermäuse):

Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sollen aus Vorsorgegründen möglichst außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 15 November und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anlage von Nistkästen für den Grauschnäpper:

Um der Minderung der Eignung eines außerhalb des B-Planfläche nachgewiesenen Grauschnäpperrevieres entgegenzuwirken und erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist die Anlage von künstlichen Nisthilfen für den Grauschnäpper erforderlich. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten ist für das betroffene Grauschnäpperrevier daher die Installation und dauerhafte Pflege von fünf Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Kästen müssen vor Beginn der Brutsaison in ausreichender Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen, aber in geeigneten Habitaten im räumlichen Zusammenhang bestehender Reviere, angebracht werden. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

Externe Kompensation des ermittelten Kompensationsdefizits:

Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.13 (Ausgleichsmaßnahme b)) dieser Begründung.

15.0 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ und der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet durch das:

Planungsbüro
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung
48249 Dülmen, Teutenrod 11
Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081
Mobil: 0163 / 771 44 06
Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im Mai 2023



Bramsche, den

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister