PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I. Bestandsangaben

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

Wohnhaus mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude - Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzung des Bebauungsplanes

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

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

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	o
0,4	(0,8)
II	ED
(II)	

Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Bauweise (offene Bauweise)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Bebauungsart: ED= nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	E= nur Einzelhäuser D= nur Doppelhäuser Rh= nur Reihenhäuser

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.4. Einfahrt

6.4. Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

Abwasser

RRB Regenwasserrückhaltebecken

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

9. Öffentliche Grünflächen

A Ausgleichsfläche

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

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

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 Planzeichen

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)

LPB II Lärmpegelbereich II - IV

Orientierungswertlinie DIN 18005 für WA (Allgemeine Wohngebiete)

15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)

44,68 m über NHN — 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Sichtfelder gem. RASt-06 (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 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 WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, 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 Bezugshöhenpunkte für die mindest Auffüllung des Geländes und der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) festgesetzt. Diese sind als Höhe über Normalhöhenull (üNHN) definiert.

a) Auffüllung des Geländes:
Im Bebauungsplanes ist eine Auffüllung des Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche und Zuleitung des Regen- und Schmutzwasserkanals zur Einhaltung der Mindestüberdeckung **zwingend erforderlich**.
Eine ausreichende Überdeckung von 44,90 üNHN ist herzustellen.

b) Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden
Die max. fertigen Erdgeschossfußbodenhöhen / Sockelhöhen (OKFF EG) sind in Teilabschnitte untergliedert. Diese sind in einem separaten Planausschnitt in der Planunterlage festgesetzt.

c) Traufe und Firsthöhe
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFF EG) bildet den **unteren Bezugspunkt** für die **Ermittlung von Traufe und Firsthöhen**. Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom **unteren Bezugspunkt** bis zur Oberkante der Traufe (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).
Die Firsthöhe bildet den obersten Punkt des Dachabschlusses.

d1) Traufhöhe im WA1 und WA 2
Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,70 m nicht überschreiten.

d2) Firsthöhe im WA 1 und WA 2
Die Firsthöhe darf die Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.

d3) Firsthöhe im WA 3, WA 4 und WA 5
Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

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 Traufenlänge zu begrenzen. Einzeldachgauben dürfen eine Länge von 40 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist jeweil die längste Breite der Dachgaube anzusetzen (s. Skizzen in der Begründung).
Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen. Oberhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln zum Dachfirst ununterbrochen durchlaufen.

c2) Dachaufbauten im WA 3, WA 4 und WA 5
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig. Ausnahmen können für erforderliche Treppenhäuser erteilt werden.
Bei einem zweiten Vollgeschoß im Dachgeschoß gelten die Festsetzungen bezüglich der Dachaufbauten aus dem WA 1 und WA 2 Gebiet.

d) Dacheinschnitte sind im WA 1 bis WA 5 lediglich bis zu 40 % der darunterliegenden Traufenlänge zulässig.

e) Gründächer
Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.

§ 2 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Die Fassaden und die Dacheindeckungen 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 Baugebiet unzulässig.

§ 4 Gestaltung der Vorgärten gem. § 84 Abs. 3, Nr. 6 NBauO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen (heimische Blühpflanzen, Stauden und Gehölze), zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. **Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche** für Wege, Zufahrten und Stellplätze **befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet der Vorgarten der Reihenhäuser, bei denen bis zu 80 % der Vorgartenfläche versiegelt werden darf.**
Schottergärten (Gartenanlagen mit Oberflächen aus Schotter, Kies und Steinen mit oder ohne wasserundurchlässige Folie oder Vlies) sind nicht zulässig.

§ 5 Grundstücksseitige Einfriedung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Die Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsstraße darf ausschließlich **nur mit natürlichen Materialien** erfolgen. Gabionen zur Einfriedung sind nicht zulässig. Erforderliche Sichtdreiecke sind bei der Höhengestaltung zu beachten.

§ 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.

§ 7 Aufschüttungen der nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstück gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Das auf den nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken natürliche vorhandenen Gelände darf nicht verändert werden. Ausnahme hiervon bildet die Mindesüberdeckung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und der § 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20220904

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

© Januar 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

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

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

Osnabrück, __.__.____ (Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

PLANVERFASSER

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

Bramsche, __.__.____

Der Fachbereichsleiter

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 konnten die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche eingesehen werden. Zusätzlich fand eine Erörterungsveranstaltung am 12.10.2022 im Rathaus der Stadt Bramsche statt. Die Unterlagen waren zusätzlich über www.bramsche.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2022 statt.

Bramsche, __.__.____

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 „Riester Damm" 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 05.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich.
Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.2023 und 06.07.2023 statt.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm" 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 Damm" mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und / oder eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung oder Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß - nicht - geltend gemacht worden.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, __.__.____ (Siegel)

Der Bürgermeister

B) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsichen 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 Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Es sind rote, braune und schwarze Farbtöne zu verwenden. Ausnahmen hiervon bilden die dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächer (Gründach). Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und reflektierten Materialien ist unzulässig.

§ 3 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 mitzurechnen. 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 mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen **höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 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 mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen **höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten** werden.

§ 4 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.

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

WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5: Einzelhaus und Doppelhausbebauung:
Je **Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen** zulässig.
Je **Doppelhaushälfte** ist **maximal eine Wohnung** zulässig.

WA 3: Reihenhausbebauung
Bei der **Reihenhausbebauung** ist pro Hauseinheit maximal eine Wohnung zulässig.

§ 6 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. Genehmigungsfrei sind Nebenanlagen nur bis 40 m³ Rauminhalt. Mehrere Nebenanlagen dürfen ein Gesamtvolumen von 65 m³ nicht überschreiten (§ 4 planungsrechtliche Festsetzungen sind zu beachten).

§ 7 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 (§ 4 örtliche Bauvorschriften sind zu beachten).

§ 8 Dachbegrünung von Garagen- und Carportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des gesamten Bebauungsplanes 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.

§ 9 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 0,80 m bis 1,50 m hohen Hecke aus einheimischen Gehölzen eingegrünt.

§ 10 Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für die „Regelung der Wasserwirtschaft" entsteht ein Regenrückhaltebecken.

§ 11 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 Teilebensräumen 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 Damm" sind die Bestandsgehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

§ 12 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 (Sögelner Straße) zu errichten. Der Wall ist vollflächig gemäß DIN 18916 im Diagonalverband (Pflanzabstand 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 Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen.
Der nördlich gelegene Räumstreifen ist auf einer Breite von min. 3,5 m von einer Bepflanzung freizuhalten.

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

a) Für geplante öffentliche Verkehrsflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 1.590,20 Werteinheiten (WE) ermittelt. Dieses wird durch die externen Maßnahmen M362 (Teilfläche), M353 (Teilfläche) und M311 (Teilfläche) des Wegerandstreifenprojektes Sögeln/Engter kompensiert.
b) Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird laut Bilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsdefizit von 1.636,00 WE ermittelt.
Dieses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 "Riester Damm" 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 260,90 WE (Ausgleichsfläche A) teilweise kompensiert.
Die restliche Kompensation erfolgt durch die externen Maßnahmen M250 und M348 (Teilfläche) des Wegerandstreifenprogramms Sögeln/Engter.
Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen zugeordnet.
c) Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht sowie im Pflege- und Entwicklungsplan des Wegerandstreifenprogramms detailliert beschrieben.
d) Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durch.
Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge nach der gem. § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

§ 14 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz von Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderungen von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaß (erf. R'w.res) der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen.

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

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereich vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

§ 15 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Bei einer Bepflanzung der Flächen sind baumartige Gehölze sowie Großsträucher ausgeschlossen. Für das Leitungsrecht ist eine Mindestbreite von 3,00 m vorzusehen.

C) Hinweise

1. **Einsicht in DIN-Normen**
Die im Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm" 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 Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
3. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. **Versorgungsleitungen**
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einzuholen.
5. **Erneuerbare Energien**
Es wird empfohlen, im Plangebiet keine Fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung zu verwenden. Nach Möglichkeit sollte das Gebäude mindestens mit dem Standard eines KfW-Effizienz 40-Hauses errichtet werden. Solaroptimierte Gebäudeausrichtungen sind durch die Erschließungsform gegeben.
6. **Unabhängige Löschwasserversorgung**
Für die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind zwei Löschwasserbrunnen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu errichten. Die genaue erforderliche Große 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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
8. **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Min