



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

|  |  |
|--|--|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   | Urbanes Gebiet (MU)  |
| <b>Wo</b>  | Beschränkung der Zahl der Wohnungen  |
| <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   |  |
| 1,2  | Geschossflächenzahl  |
| 0,6  | Grundflächenzahl   |
| II   | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)   |
| GBH 10,0 m   | Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) hier: max. Gebäudehöhe (GBH) |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>   |  |
| o  | offene Bauweise  |
| E  | nur Einzelhäuser zulässig  |
| ED   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |
| R  | nur Reihenhäuser zulässig  |
| a  | abweichende Bauweise   |
| —  | Baugrenze  |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>   |  |
| orange   | öffentliche Straßenverkehrsfläche  |
| grün   | Straßenbegrenzungslinie  |
| schwarz  | öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg                  |
| ---  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b>   |  |
| grün   | private Grünfläche   |
| <b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> |  |
| o  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                    |
| ●  | Erhaltung von Einzelbäumen   |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |  |
| St   | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze   |
| —  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen                                   |
| —  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                                    |
| —  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen   |
| FD, GDF  | Dachform: bspw. Flachdach (FD) - gemischte Dachform (GDF)                                    |

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**  
§ 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Gestaltung von Gebäuden**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
- Werbeanlagen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO
- Einfriedigungen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO
- Begrünung baulicher Anlagen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO

### HINWEISE

- Rechtsgrundlagen / technische Regelwerke**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Bramsche zur Einsichtnahme vor.
- Inkrafttreten**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 207 treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zur Stiege“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 207 Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier“ ersetzt.
- Artenschutz**  
Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 NdschG nicht zulässig. Sollten Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sein, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldreimachung auch während der Brutzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Bodenschutz**  
Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu mindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.
- Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Stankonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Erbeste 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 gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Abbau von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen, Altlasten, Kampfmittel**  
Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon die Untere Bodenschutzbehörde oder die Stadt Bramsche zu informieren. Die Arbeiten sind zur Klärung zu lassen. Der Umgang mit ausgetriebenem Boden (Zwischenlagerung, Einstufung / Entsorgung) ist fachrechtlich zu regeln.  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste,minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeistellenstelle, das Ordnungsamt der Stadt Bramsche oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Erkundungspflicht**  
Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

### PLANGRUNDLAGE

- Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung ..... Flur .....
- Maßstab:** 1:1000
- Herausgeber:** LGLN
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der hier zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.
- Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtigebene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zulässig.
- Auftrag-Nr.:** .....
- Quakenbrück:** .....
- Vermessungsbüro Alves Flüßmeyer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Danziger Straße 17, 49610 Quakenbrück
- PLANVERFASSER**
- Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet vom Büro geoPlan Bunten, Osnabrück.
- Osnabrück, .....
- Marion Bunten, Dipl.-Geogr. (Univ.)  
Stadtgeographin

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bramsche, .....

Der Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Bramsche, .....

Der Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung**  
Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung fand vom ..... bis einschließlich ..... statt.  
Bramsche, .....

Der Bürgermeister

**Veröffentlichung**  
Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 207 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurden vom ..... bis ..... veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Bramsche, .....

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.  
Bramsche, .....

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtskräftig geworden.  
Bramsche, .....

Der Bürgermeister

**Verletzung von Verlehrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 207 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier" mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.  
Bramsche, .....

Der Bürgermeister

### PLANGRUNDLAGE

