



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Bestandsangaben

	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Hausnummern
83 22	Flurstücksnummer		sonstige Wirtschaftsgebäude, Garagen und Nebengebäude

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 23 Abs. 1 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
III A	Ausnahmsweise Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses (§ 16 Abs.2 Nr. 3 und § 16 Abs. 6 BauNVO) - (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

 Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2 Wo nur zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

TH max. = 6,50 m ü.NN Traufhöhe max. 6,50 m über NormalNull über Bezugshöhenpunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe bestimmt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem festgelegten Bezugshöhenpunkt und der unteren Kante des Daches, wo die Dachhaut auf die Außenwand trifft.

H max. = 11,00 m ü.NN höchste Gebäudehöhe max. 11,00 m über NormalNull über Bezugshöhenpunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SD 25°- 35° Grad nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° Grad zulässig (§ 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

FD nur Flachdächer zulässig (§ 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Firstrichtung, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche

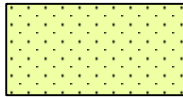


Straßenbegrenzungslinie



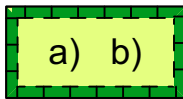
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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



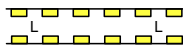
Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB)



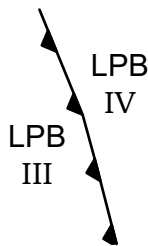
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), vgl. textliche Festsetzung zu a) und b)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bramsche und der Versorgungsträger

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe hierzu textliche Festsetzung 18.0)

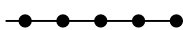
TB 1 / TB 2

Teilbereiche 1 und 2 gemäß Schalltechnischer Beurteilung

Weitere Festsetzungen

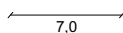


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

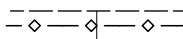


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB - keine Festsetzungen)



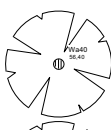
Bemaßungsangaben



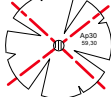
Hauptversorgungsleitung 10 kV - unterirdisch - mit 2,0 m Schutzstreifen

* 52,87

Höhenpunkte der Geländevermessung in Metern über Normalnull (ü.NN)



Eingemessene Bestandsbäume mit Baumart, Stammdurchmesser und Standorthöhenangabe in Meter ü.NN



Eingemessene Bestandsbäume wie vor, die im Zuge von Baumaßnahmen voraussichtlich entfernt werden müssen



Isolinien La in dB(A) gemäß Schalltechnischer Beurteilung

Textliche Festsetzungen

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

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.

2.0 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 (WA) 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.

3.0 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.

4.0 Ausnahmsweise Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 6 BauNVO)

Für die beiden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit dem Zusatz **III A** vorgesehenen WA-Teilflächen kann ein drittes Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist seitens des Bauwilligen, der das Baugrundstück erwerben will, die Vorlage eines aussagekräftigen, baulich-gestalterisch überzeugenden Bau- und Nutzungskonzeptes, welches seitens der Stadt Bramsche insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Umsetzung der Realisierung zweier den Luisenplatz flankierender "Torhäuser" geprüft wird. Fällt die Prüfung positiv aus, kommt die Ausnahmeregelung zum Tragen. Im Ergebnis würde sich dadurch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 und die maximal zulässige Traufhöhe sowie die höchste Gebäudehöhe um + 2,75 m erhöhen. Zusätzlich wird die Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzeptes vertraglich abgesichert.

5.0 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

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

6.0 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 zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

7.0 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 notwendige Zufahrten und Bewegungsflächen, 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.

8.0 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. Eine Pflanzliste mit geeigneten Baumarten ist in der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht enthalten.

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.

9.0 Verbot von Schotter- und Steingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 a BauGB i. V. m. § 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 das hauptsächlichste Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotter- und Steingärten), sind unzulässig.

10.0 Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub (§ 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.

11.0 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.

12.0 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 nebenstehenden Pflanzliste B zu verwenden.

13.0 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 nebenstehenden Pflanzliste B zu verwenden.

14.0 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.

15.0 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.

16.0 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.

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

Flachdächer ab einer Mindestgröße von 10 m² (z.B. Garagendächer und sonstige bauliche Nebenanlagen mit Flachdach), insbesondere aber die beiden Baufeldbereiche mit ausschließlicher Flachdachfestsetzung sind extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulenbegrünung) 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.

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

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 (LPB)	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 Seitenfassaden Rückseiten der Gebäude Fassaden, die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden Fassaden, die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden 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 o.g. Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Hinweis:

Weitergehende Ausführungen und die erstellten Lärmkarten mit den Tag- und Nachtwerten - sowohl ohne Lärmschutzwand als auch mit zukünftiger Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke - sind dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) und der Begründung zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanaufstellung

- o Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), in der aktuell gültigen Fassung.

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

G 1 Dachgestaltung

- G 1.1** Dachüberstände sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.
- G 1.2** Dachgauben und Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- G 1.3** Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen, sie höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht.
- G 1.4** Die festgesetzten Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (Farbbezeichnungen als Auswahl sind z.B. "naturrot", "kupferrot", "weinrot", "rubinrot", "kupferbraun" oder Vergleichbare je nach Hersteller) einzudecken. Kupfereindeckungen sind unzulässig. Nicht zulässig sind weiterhin glasierte, glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

G 2 Bauwerksfassaden und Farbe der Fassaden

- G 2.1** 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 von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.
- G 2.2** Die Oberflächen der Fassaden (Hauptgebäude, Garagen und sonstige mit dem Hauptbaukörper verbundene Nebengebäude) dürfen nicht in Putz, Kunststoff, Metall, Keramik, Glas, geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden. Zulässig sind allein Klinker- und Mauerwerksfassaden in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen.

Farbbezeichnungen als Auswahl aus dem Graubereich sind z.B.:

"grau nuanciert", "grau-bunt", "grau, weiß nuanciert", "grau-braun", "grau-beige", "grau", "weiß-grau", "weiß, grau-nuanciert" oder Vergleichbare je nach Hersteller.

Farbbezeichnungen als Auswahl aus dem Rot- Rotbraunbereich sind z.B.:

"rot-bunt", "rot-beige", "rot-braun", "rot, Kohle", "rot-blau-bunt-Kohle", "braun bunt", "rot-bunt-Kohle", "rot, braun nuanciert", "rot braun bunt", "rustikal unbesandet", "braun rot bunt", "braun-rot" oder Vergleichbare je nach Hersteller.

Farbige Absetzungen von Architekturelementen sind in verwandten Tönen zulässig.

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

G 3 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, Betonzaun, 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.

G 4 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.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche Flur 1 u.a.

Maßstab: 1:500

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

C Juni 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2021). 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.

Geschäftsnachweis: L4-0354/2021

Osnabrück, den



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Dienstsiegel

.....
Unterschrift

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Baumauswahl - klein- bis mittelkronige Bäume - zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 8

Hochstammbäume - mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen

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

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, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Frangula alnus, Faulbaum
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Rosa canina, Hundsrose - 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

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte durch das:

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

48249 Dülmen, Teutenrod 11, Tel.: 02594 / 94 93 21 und 02594 / 91 79 081
Mobil: 0163 / 771 44 06, Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Dülmen, im August 2026



(Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein)

Hinweise

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.

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.

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).

D) Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufluräumung (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.

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).

F) Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden relevanten, angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen (Gesetze sowie Verordnungen und Erlasse) 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.

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.

H) Eventuell mögliche Bodenstabilitätsprobleme im Böschungsnahbereich 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.

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.

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.

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 Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist und der §§ 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung als Satzung beschlossen.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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 am **11.10.2021** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom **10.10.2022** bis einschließlich dem **11.11.2022** durchgeführt. In diesem Zeitraum waren die Unterlagen unter www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich. Am **12.10.2022** fand zusätzlich ein Informations- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Bramsche statt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sowie der Termin und Ort des Informations- und Erörterungstermins wurden am **01.10.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **06.10.2022** über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis einschließlich dem **11.11.2022** aufgefordert worden.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am **20.06.2023** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **22.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung haben vom **31.07.2023** bis einschließlich dem **01.09.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich.

Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **24.07.2023** statt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

Erneute Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am **29.01.2026** dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung haben vom **01.04.2026** bis einschließlich dem **05.05.2026** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Parallel fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **01.04.2026** statt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

Wiederholte Veröffentlichung

Wegen Verfahrensfehlern musste die Veröffentlichung wiederholt werden.

Ort und Dauer der wiederholten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung haben vom **19.05.2026** bis einschließlich dem **20.06.2026** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **19.05.2026** statt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften -, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind gem. § 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 sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht / geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Ausfertigung dieses Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister



Übersichtsplan (Quelle: OpenStreetMap)

ohne Maßstab



STADT *BRAMSCHE*

**Satzung
der Stadt Bramsche**

Bebauungsplan Nr. 200

**"Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld -
Gerhart-Hauptmann-Straße"
- mit örtlichen Bauvorschriften -**

Satzungsfassung

Maßstab 1:500