



**Planzeichenerklärung**  
 Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzonierungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- 1. Bestandsangaben**
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude – Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen.
- 2. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)
  - SO sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel für Küchen und Möbel
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
  - GFZ Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (gem. § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlich und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltungen, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F Fußweg
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Einfahrt Tiefgarage
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 110 kV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
  - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
  - Zweckbestimmung: Hase-Flutmulde (planfestgestellt gem. Beschluss vom 22.09.2008)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
- Regelungen für die Staderhaltung und den Denkmalschutz** (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 "Poggenpatt" (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Richtungsfahrbahn mit Schutzstreifen
  - Bemaßungsangaben

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 111 "Poggenpatt" mit örtlichen Bauvorschriften**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

**§ 1 Sonstiges Sondergebiet** (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)  
 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel für Küchen und Möbel" ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.  
 Randsortimenten bis zu einem Umfang von 10 % der Verkaufsfläche.

**Als innenstadtrelevante Sortimente gelten folgende Sortimente:**

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Elektrohaushaltswaren, Computer, Unterhaltungselektronik
- Foto, Optik
- Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Parfümeriewaren
- Handarbeiten, Stoffe
- Teppiche, ohne Teppichboden
- Blumen
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zoartikel, lebende Tiere
- Lebensmittel, außer Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die dem bestimmenden Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

**Im sonstigen Sondergebiet sind zulässig:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernwärmetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

**§ 2 Ausschluss von Wohnnutzungen im sonstigen Sondergebiet**  
 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes sind Wohnungen nicht zulässig. Dies gilt auch für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**§ 3 Mischgebiet** (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO)  
 In den Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

**§ 4 Höhe der baulichen Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
 Innerhalb des Bebauungsplanes gilt eine maximale Höhe der ausgebauten Erdschosssohle von 0,50 m und eine minimale Höhe der ausgebauten Erdschosssohle von 0,10 m. Bezugsfläche ist die Oberkante der Fahrbahn (im fertig ausgebauten Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

**§ 5 Gebäudehöhen im sonstigen Sondergebiet und Mischgebiet** (gem. § 18 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 In sonstigen Sondergebiet und Mischgebiet ist die Firsthöhe von 9,50 m nicht zu überschreiten, gemessen von der Oberkante ausgebauter "Hasestraße".

**§ 6 Abweichende Bauweise**  
 Im Bereich der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig. Eine Unterschreitung der Baugrenzen ist zulässig, wenn dieses durch eine Baulast abgesichert ist.

**§ 7 Grundstücks- und Abfahrten**  
 Im Mischgebiet ist pro Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

**§ 8 Bepflanzung innerhalb von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist pro Grundstück ein bis zu 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens 1 Laubbau (Hochstamm), StU 14 – 16, 3 x v.m.B. zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Fläche im Radius von 1,50 m von Versiegelung frei zu halten (Baumscheibe). Unterflurrosten sind zulässig.

**§ 9 Bepflanzung im Bereich der sonstigen Sonderbaufläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Im Bereich der sonstigen Sonderbaufläche ist zur Durchgrünung pro 6 Stellplätze mindestens 1 Laubbau (Hochstamm), StU 14 – 16, 3 x v.m.B. zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Fläche im Radius von 1,50 m von Versiegelung frei zu halten (Baumscheibe). Unterflurrosten sind zulässig.

**§ 10 Eingrünung von Stellplatzanlagen im Mischgebiet** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 PKW-Einstellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Gemeinschafts- bzw. Gemeinschafts-garagenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind mit einem mindestens 1,00 m breiten Pflanzstreifen, auf dem eine Hecke aus Laubbäumen zu pflanzen ist, einzugrünen.

**B) Gestalterische Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

**§ 1 Werbeanlagen**  
 Im Mischgebiet und im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht, Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 940 hr, RAL 1015, 1025, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) unzulässig.

**a) Mischgebiet**  
 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung, ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe, zulässig. Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudetrufe, höchstens jedoch eine Länge von 10,00 m, nicht überschreiten. Die einzelnen Schriftbänder / Schriftzüge dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Traufhöhe zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in einem untergeordneten Bereich, höchstens jedoch 25 % der Trauflänge, ein Überstand der Werbeanlage um 1,20 m. An der zur Hasestraße ausgerichteten Außenfassade ist ausnahmsweise eine großflächige Werbeanlage (Wechselbanner) in einer Größe von max. 4,00 m x 4,00 m zulässig. Im Bereich der Außenanlagen des sonstigen Sondergebietes sind max. 6 Fahnenmasten, bis zu einer Höhe von 8,00 m, zulässig. Ausnahmsweise ist eine freistehende großflächige Werbeanlage (Wechselbanner) in einer Größe von max. 4,00 m x 4,00 m zulässig. Weitere Werbeanlagen sind im Bereich der Außenanlagen unzulässig.

**b) Sonstiges Sondergebiet**  
 Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudetrufe, höchstens jedoch eine Länge von 10,00 m, nicht überschreiten. Die einzelnen Schriftbänder / Schriftzüge dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Traufhöhe zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in einem untergeordneten Bereich, höchstens jedoch 25 % der Trauflänge, ein Überstand der Werbeanlage um 1,20 m. An der zur Hasestraße ausgerichteten Außenfassade ist ausnahmsweise eine großflächige Werbeanlage (Wechselbanner) in einer Größe von max. 4,00 m x 4,00 m zulässig. Im Bereich der Außenanlagen des sonstigen Sondergebietes sind max. 6 Fahnenmasten, bis zu einer Höhe von 8,00 m, zulässig. Ausnahmsweise ist eine freistehende großflächige Werbeanlage (Wechselbanner) in einer Größe von max. 4,00 m x 4,00 m zulässig. Weitere Werbeanlagen sind im Bereich der Außenanlagen unzulässig.

**§ 2 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**  
 Im gesamten Geltungsbereich sind bei geneigten Dächern, ab 35° Grad Dachneigung, Dachaufbauten (Dachgauben) zulässig. Für die Eindeckung geneigter Dächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes glänzend-glasierte oder reflektierende Dachdeckungen sowie die Farböne Grün, Blau, Gelb, Weiß und Violett unzulässig. Grasdächer und anderweitig mit Pflanzen begrünte Dachausbildungen sind zulässig.

**C) Hinweise** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/923-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Abau von 4 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.

**Denkmalschutz**  
 Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal "Hasestraße 11" sind nach § 10 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes genehmigungspflichtig. Sie sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

**Kampfmittelbeseitigung**  
 Es sind keine auswertbaren Luftbilder vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum.

**Sonstige Hinweise**  
 Die örtlichen Vor- und Entsorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Leitungsträger zu entnehmen. Im Bereich der 110 kV-Hochspannungsleitung sind besondere Auflagen zu beachten, die mit dem Versorgungsträger RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH abzuklären sind.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.11.2010). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Kirstin Fließmeyer  
 Dipl.-Ing. Werner Fließmeyer  
 Beratender Ingenieur \* Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
 Arndstraße 33 \* 49078 Osnabrück \* Tel.: 0541/96387-0 \* Fax: 0541/96387-77

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Osnabrück, den 20.03.2013

gez. Fließmeyer (Siegel)  
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche  
 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt -  
 Bramsche, den 28.03.2013

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 "Poggenpatt" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 "Poggenpatt" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 28.03.2013

gez. Höllermann  
 Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 111 "Poggenpatt" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Satzung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Bramsche, den 28.03.2013

gez. Höllermann  
 Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2013 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2013 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 "Hasestraße" für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Bramsche, den 30.04.2013

gez. Höllermann  
 Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 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 der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den 30.04.2013

**Maßstab 1:5000**

**Abschrift**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und §§ 19 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 111 "Poggenpatt" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 28.03.2013

gez. Höllermann  
 Die Bürgermeisterin (Siegel)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Poggenpatt" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 28.03.2013

gez. Höllermann  
 Die Bürgermeisterin

**Planunterlagen**

Auftragsnr. 20100903

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 3 : 1 Maßstab: 1:1000  
 Gemarkung: Bramsche  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungsamtes

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermVG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlehrende oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,  
 2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 VermVG)

**STADT BRAMSCHER**  
 Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

**Bebauungsplan Nr. 111 – "Poggenpatt"**  
 - Gemarkung Bramsche, Flur 1, 3, 13 u. 22 -

Bearbeitet	Gesehen	Datum	Maßstab	Zeichnungs-Nr.
Drewes	Kruse	Februar 2010	1:1000	Stand: Mai 2013