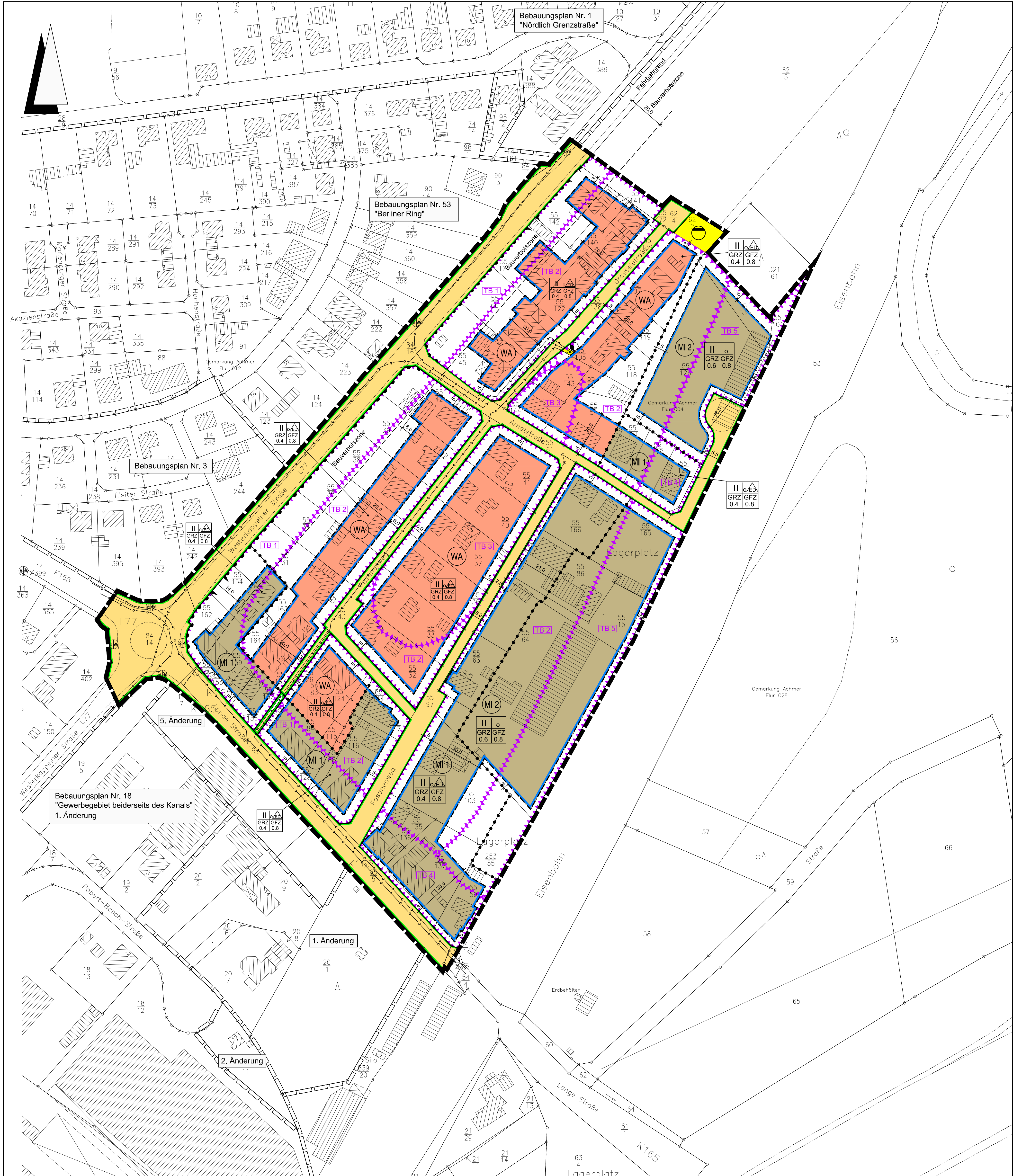




STADT BRAMSCHES BEBAUUNGSPLAN NR. 144 "Südöstlich der Westerkappeller Straße"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGB: 1991 i. S. 58) ist von einer Unterscheidung von 60 dB(A) nachst. auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einheitschassis erforderlich.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - - - - - Flurgrenze
 - Flur- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzlinie
 - Flurnummer
 - Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
 - MI überbaubarer Bereich
Mischgebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- I. II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 3. Bauweise, Baufurten, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F Fußwege
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- 7. Flächen für die 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)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Trastation
 - Abwasser
 - 10 kV-Erdkabel
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen i. V. m. § 3 der textlichen Festsetzungen
 - Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStG u. § 24 Abs. 1 NrStG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben - Nutzungsänderungen gem. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 (BauNutzungsverordnung (BauNVO))

- a) MI 1 (gem. § 6 BauNVO)
- Innerhalb des MI 1 sind die Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
 - Vergnügungsgstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- nicht zulässig.

Vergnügungsgstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Sie sind im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

- b) MI 2 (gem. § 6 BauNVO)
- Innerhalb des MI 2 sind
- im Erdgeschoss nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig,
 - Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude oder als Anbau und auf dem gleichen Grundstück Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 BauNVO errichtet werden. Oberhalb des Erdgeschosses ist Wohnnutzung allgemein und auch ausschließlich zulässig,
 - alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsgstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

- c) Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

§2 Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksschneide).

Die maximale Firsthöhe im MI 1, MI 2 und WA, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 9,50 m festgesetzt.

§3 Immissionsschutz / passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte für (MI / WA) der DIN 18005 von 60/55 dB(A) am Tag und 50/45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 60/65 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche (TB)				
		1	2	3	4	5
EG u. OG	V	V	IV	VI	VI	VI

- Im Teilbereich 5 sind nur betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwestseiten) ist von einer Unterschreitung von 60 dB(A) nachst. auszugehen. Daher sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordwesten zu orientieren. Wenn davon abgewichen wird ist für die Schlaf- und Kinderzimmer ein Einheitschassis erforderlich.
- Für Büroräume von Betrieben gilt im Teilbereich 5 abweichend von obiger Tabelle der Lärmpegelbereich IV.
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf der von der nahegelegenen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit auserordentlich hohen Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schallschutzwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In den Teilbereichen 1, 2, 4 und 5 sind die Außenwohnbereiche auf der von der nahegelegenen Lärmquelle (K 165, L 77 bzw. Bahnlinie) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen (im Lärmschutz von Baukörpern mit einem Mindestschallschirm-Maß von $R_w = 25$ dB) bzw. entsprechend abzusichern.

§4 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Grundflächenzahl (GRZ 0,4) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Nieders. Bauordnung (NBAuO)

1. **Dachausbildung**
Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 und in den WA Gebieten sind die Dächer mit Neigungswinkel zwischen 28° und 50° auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen ist auch eine niedrigere Dachneigung einschließlich Flachdachausbildung zulässig.

2. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stelle der Leistung zulässig (Festsetzung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBAuO).

TEXTLICHE HINWEISE

1. **Archäologische Fundstellen/Bodendenkmalfolge**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausparungen, Schalen sowie zufällige 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, Lutter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/3234433 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf 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.

2. **Kampfmittelbeseitigung**
Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er durch Strauchbewuchs oder Schatteneinwurf von Bäumen nicht einsehbar war. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Harlesheim, Marienstraße 34, 30711 Hannover, Tel. 0511/1063000.

3. **Ehemalige Altlastenfläche - Amtsdstraße 11, Flurstücke 55/53 und 55/126**
Nach Aufgabe und Beseitigung des hier ursprünglich vorhandenen Refettwarendes und Refettlagers und Beseitigung dieser Flächen mit anschließender Beseitigung der entsprechenden Güter und Gütern (Gutachten Nr. 1209-2102 v. 05. Januar 2013) im Falle einer künftigen Wohnbebauung auf diesen Flächen eine Überdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Oberboden erforderlich, welcher dann den Vorzugswerten der BBodSchV zu genügen hat. Eine fortwährende gewerbliche Nutzung ist ohne weitere Maßnahmen unbedenklich.

4. **Landesstraße 77 und K 165**
Von der Landesstraße 77 und der Kreisstraße 165 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. **DIN-Vorschriften**
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

6. **Anlagen für die Versorgung der Bevölkerung**
Alle Neuanlagen im Bereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestplanabständen ist die DB (Deutsche Bahn) - Richtlinie (R) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ (Bezug Deutsche Bahn) zu beachten.

7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Versorgungsträger. Bei evtl. Teilverarbeiten ist auf die vorhandenen vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Jeder Bauherr bzw. jede Baufirma hat sich vor Beginn von Bauarbeiten mit den Versorgungsunternehmen zwecks Abstimmung und Information über vorhandenen Leitungen ins Benehmen zu setzen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAuO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KommVfG), sowie in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, 11.12.2017
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, 11.12.2017
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Bramsche, Gemarkung Achmer, Flur 4
Maßstab: 1:1.000
Geschäftsverteilung: L4-897/2015
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Oktober 2015
LGLN
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 28.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 15.12.2017
gez. D. Eckert, Vmd
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück -

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016 öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bramsche, 11.12.2017
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, 11.12.2017
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Zweite erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine zweite erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, 11.12.2017
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 07.12.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, 11.12.2017
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 3 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 15.02.2018 tritt der Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft.

Bramsche, 26.02.2018
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister (Siegel)

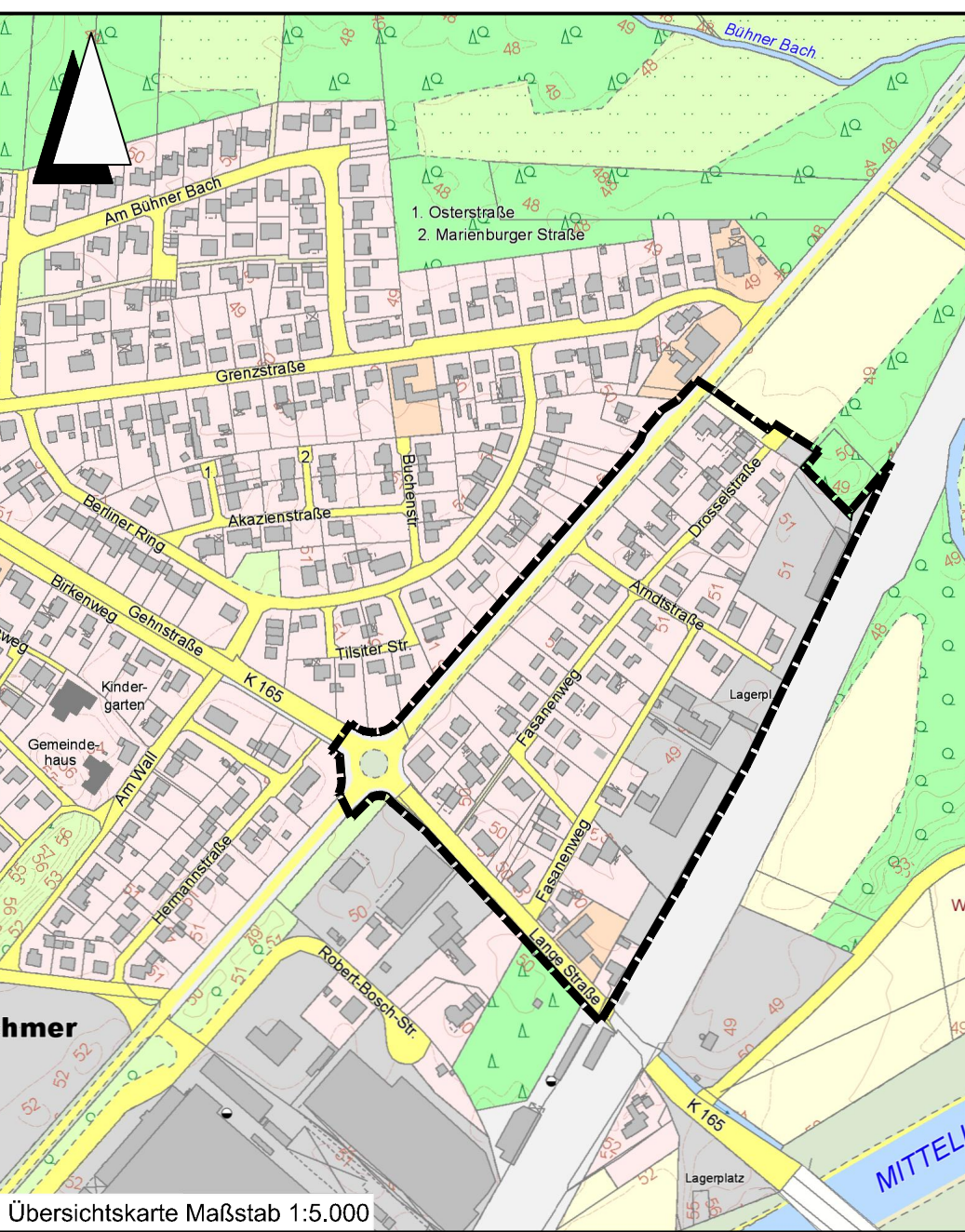
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Bramsche,
Der Bürgermeister (Siegel)

Diese Abschrift des Bebauungsplans Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeller Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche,
Der Bürgermeister (Siegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		2017-10	Ev
		2017-10	Hd. Ber
		2017-12	Ev
		2017-12	Ev

Plannummer: H:\BRAMSCH\210406\PLANE\BfP\BfP_144_16_u\abschrift_dsg\Abschrift

STADT BRAMSCHES BEBAUUNGSPLAN NR. 144 "Südöstlich der Westerkappeller Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000