

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 44, 6. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 21.07.2014 (Siegel) gez. i.V. Willems Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage Auftragsnummer: P 13008

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Stadt Bramsche
Gemarkung: Bramsche
Flur: 2
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage 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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28. Mrz. 2013). 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.

Angefertigt durch **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves

Quakenbrück, den 13.01.2015
gez. Jens Alves
Öffentl. best. Verm.-ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.04.2014 gez. M. Meier (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44, 6. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, den 09.04.2014 gez. i.V. Willems Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, 6. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.02.2014 bis einschl. 10.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 09.04.2014 gez. i.V. Willems Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 44, 6. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, den 21.07.2014 (Siegel) gez. i.V. Willems Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.01.2015 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 44, 6. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" ist damit am 15.01.2015 in Kraft getreten.

Bramsche, den 19.01.2015 (Siegel) gez. Pahlmann Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

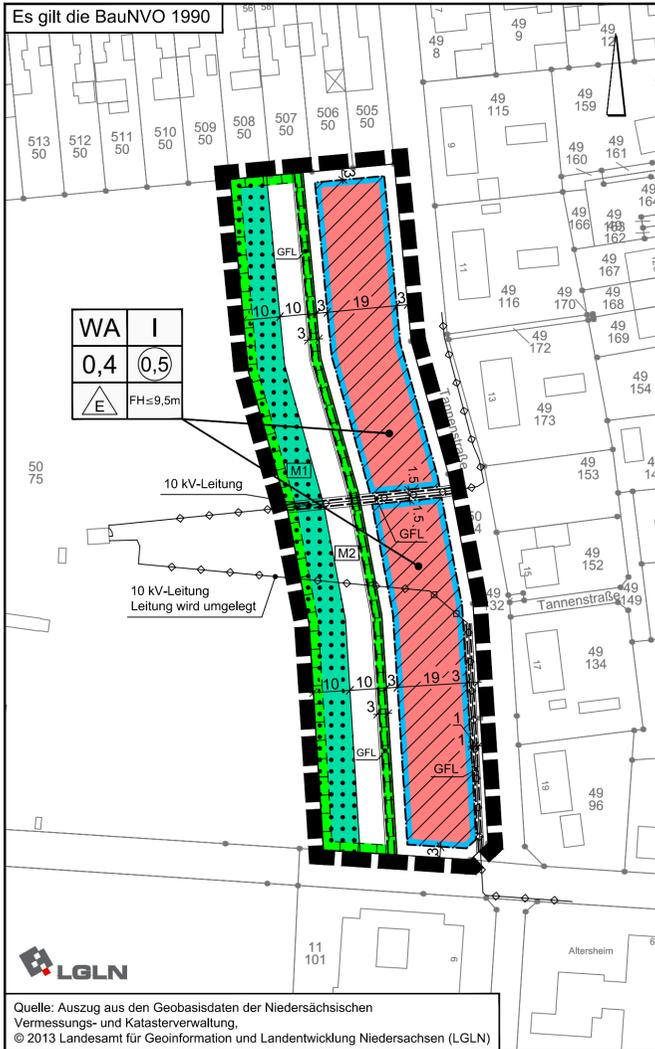
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 44, 6. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 44, 6. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bramsche, den Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den STADT BRAMSCH
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,5 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH = 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
unterirdische Leitung
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

§ 2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

§ 4 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (5) BauNVO darf die Oberkante der Gebäudegründung (Oberkante Bodenplatte bzw. Oberkante Fundament) nicht tiefer als die Bezugsebene liegen. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Tannenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude).

§ 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließl. ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

§ 6 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden darf.

§ 7 Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Tannenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude).

§ 8 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 17 m zulässig.

§ 9 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Tannenstraße sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO haben zu der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wegparzelle einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

§ 10 Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 1: Die Maßnahmenfläche M 1 ist zur Herstellung eines Übergangs zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldflächen mit niedrigwüchsigen standortgemäßen Gehölzarten zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von ca. 2,0 m. Geeignete Arten können der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste: Kleinere Bäume und Straucharten

Feld-Ahorn	Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Salweide	Salix caprea
Hartrieel	Cornus sanguinea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana	Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna	Eberesche	Sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Stechpalme	Ilex aquifolium	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kirschlorbeer	Prunus cerasifera		

M 2: Die Maßnahmenfläche M 2 ist als Krautsaum zu entwickeln. Sie ist spätestens im auf den Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes folgenden Frühjahr mit einer standortgemäßen Extensivrasen-Saatsmischung einzusäen. Zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ist die Fläche einmal jährlich, nicht vor August zu mähen.

§ 11 Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Bramsche. Die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist ausgelassen. Bei der Baudurchführung sind besondere Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen. Zum Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen sind die im folgenden aufgeführten Nutzungsverbote und -beschränkungen zu beachten:

- Das von Dachflächen, Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Untergrund eingeleitet (versickert) werden und ist über die Kanalisation abzuführen.
- Verbot von Eingriffen in den Untergrund u. a. Bodenabtrag (mit Ausnahme zur Herstellung der Gebäudegründung), Erdwärmesonden und -kollektoren, Haus- und Gartenbrunnen
- Optimierte Abwasserbeseitigung hinsichtlich des Grundwasserschutzes (Abwasserkanäle und -leitungen; bautechnische Anforderungen, Anforderungen an Baufirmen, Dichtheitsprüfung), keine Versickerung von Abwässern
- Verbot der Verwendung von Baumaterialien (Häuser, Verkehrswege und Stellplätze, Bodenbefestigungen und bauliche Anlagen im Gartenbereich, Geländeauffüllungen) aus denen Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden können
- Verbot des Umschlags und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern, soweit daraus aus chemischer und mikrobieller Sicht eine Verunreinigung des Grundwassers resultieren kann.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44, 6. Änderung, erlassen.
- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**
 - Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten 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 beplanten Dächer (Gründach).
 - Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlängen auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längsausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Organgs muss mindestens 2,00 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

Hinweise

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 0541/3232277 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.

Altablagerungen
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Leitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Außerkräfttreten
Mit In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 tritt der von der 6. Änderung erfasste Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

STADT BRAMSCH

Bebauungsplan Nr. 44, 6. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

April 2014 **Abschrift** M. 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de