



STADT BRAMSCHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 153

"Steingraberweg"



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

--- Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze		
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		öffentliche Gebäude
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12 Flurstücksnummer		
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 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
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, Baulinien, 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	
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
F+R Fuß- und Radweg	
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
öffentliche Grünfläche	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
RRB Regenrückhaltebecken	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
TWGG Trinkwassergewinnungsgebiet	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzungen der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) i. V. m. § der textlichen Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
50 dB(A)-Isolinie gem. Schalltechnischer Beurteilung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Der Höhenbezugspunkt zur Festlegung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Gebäudes (Gebäudeachse). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den o.a. Höhenbezugspunkt um max. 0,5 m überschreiten.
b) Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.
c) Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten.
§ 2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen zugelassen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

§ 3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (gekennzeichnet mit Planzeichen 15.8 der PlanVO) sind zum Schutz vor einwirkendem Lärm aus dem gegenüberliegenden Freibad (Sportanlagenlärm) Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nicht zulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindung für Bepflanzungen sind ergänzende Anpflanzungen gem. Planzeile des Umweltberichtes vorzunehmen.

§ 5 Regenwasserbewirtschaftung
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über eine belebte Bodenzone schadlos zu versickern.

§ 6 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenersatzungsbeträge)
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135a bis § 135c BauGB)
Den im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB lässt sich i. B. Bilanzierung im Umweltbericht ein Eingriffsflächenwert von 3,656 WE (Werteneinheiten) zuordnen. Durch die vollständige Verriegelung der Erschließungsanlagen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 3,656 WE. Dieses wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen der "Stiftung Hof Hasemann" auf einer 2.031,11 m² großen Teilfläche des Flurstücks 133/2 der Flur 14 in der Gemarkung Achmer kompensiert (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Baulflächen wird laut Bilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsbedarf von 25,582 WE ermittelt. Dieses wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen/Flächen mit Pflanzbindung (randliche Eingrünung) in einer Größenordnung von 8.909 WE teilweise kompensiert. Diese Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Baulflächen zugeordnet. Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durch. Des Weiteren verbleibt nach Abzug der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für die Verkehrsflächen und der Maßnahmen im Plangebiet ein (externer) Kompensationsbedarf für die im Bebauungsplan vorgesehenen Baulflächen von 16,673 WE. Dieses wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen der "Stiftung Hof Hasemann" auf einer 9.262,78 m² großen Teilfläche des Flurstücks 133/2 der Flur 14 in der Gemarkung Achmer kompensiert (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Baulflächen zugeordnet.

Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durch. Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135 a bis c BauGB Kostenersatzungsbeträge nach der gem. § 135 c BauGB erlassenen Satzung über Kostenersatzungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

B. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Bedachung der Gebäude
1. Dachformen / Dachausbildungen
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Baustoffen zu erstellen. Es sind rote, braune und schwarze Farböne zu verwenden. Ausnahmen hiervon bilden dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzte Dächer (Gründächer).
Zugelassen sind das Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
2. Dachneigung
Die Mindestdachneigung der Gebäude beträgt 25°, ausgenommen von der Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
Die maximale Dachneigung der Gebäude beträgt 45°, ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.
3. Dachaufbauten, Dachanschnitte, Frontspieße und Erker
Dachaufbauten, Dachanschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 60 % der jeweiligen Gebäudelaufseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass:
- Dachaufbauten und Dachanschnitte vom Organg einen Mindestabstand von 2,0 m und vom First sowie vom unteren Dachrand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten
- Erker und Frontspieße vom Organg einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten

HINWEISE

1. Immissionen aus der Landwirtschaft
Das Plangebiet liegt tangiert von landwirtschaftlichen Flächen, von diesen Flächen gehen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zeitweilig Staub- und Geruchsemissionen aus, dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
2. Immissionen von der Landesstraße 70
Von der Landesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
3. Denkmalschutz
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein fächiges archäologisches Fundgebiet auf dem Wiemelsberg an (Großsteingraber, Grabhöhl, Umenbestattungen). Deshalb werden vor Erschließung des Plangebietes Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher archäologischer Funde notwendig. Das Anlegen der archäologischen Suchschnitte soll im Bereich/Verlauf der Erschließungstrasse, also im Verlauf der vorgesehenen Straßenverkehrsfläche erfolgen. Wenn dabei keine archäologischen Funde und Befunde zutage treten, kann auf weitere Untersuchungen im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 153 verzichtet werden.
Weiterhin ist zu beachten:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 liefern oder

pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldetilig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 1323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldetilig ist der Finder, der Leihar 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Grundwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Thiene der Stadtwerke Osnabrück AG. Das DVGW-Anbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" ist zu beachten.

5. Artenschutz
Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen für europäische Brutvögel und für Fledermäuse sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen der europäischen Vogelarten (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also zwischen Anfang August und Ende Februar. Dies ist bereits über die § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelt, der das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt.
- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist während der Fortpflanzungs- bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldrönmung (Abschieben des Oberbodens der sonstigen offenen Flächen wie z.B. Grünland und Ruderalfluren) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Sollte dies nicht geschehen, muss die Baufeldrönmung in Gestalt des Abschiebens des Oberbodens außerhalb der Brutzeiten, also zwischen Anfang August und Anfang März stattfinden.

- Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), müssen die Baumfällarbeiten in den Herbst-/Wintermonaten (zu dieser Zeit ist die Wahrscheinlichkeit besetzter Quartiere am geringsten), vorzugsweise Mitte September oder Oktober durchgeführt werden; außerdem sind die Fällarbeiten durch einen fachkundigen Fledermauskundigen zu begleiten. Werden Fledermäuse gefunden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Kampfmittel
Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Eine Luftbildauswertung wurde seitens der Stadt Bramsche in Auftrag gegeben. Von der Abteilung Kampfmittel-beseitigungsdienst der LGLN wurde mitgeteilt, dass die Luftbildaufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches (grün) zeigen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass für den westlichen Plangebietsteil (blau) keine Aussage möglich ist, da der Teil damals bewaldet war.



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307), hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 153 "Steingraberweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 09.04.2014

(SIEGEL)

gez. i. V. Willems
Die Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Steingraberweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bramsche, den 09.04.2014

gez. i. V. Willems
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Ueffeln
Flur: 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Januar 2011



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Auftragsnr. 20120914

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2012). 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 bestellte Vermessungsgenieure
Dipl.-Ing. Kiratn Flüssmeyer
Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Berater Ingenieur
Am Dietrichstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387 • Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den 13.01.2015

(SIEGEL)

gez. K. Flüssmeyer
Öffent. best. Verm. Ing.

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

Die Öffentlichkeit ist am 16.05.2013 frühzeitig und öffentlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 153 "Steingraberweg" unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben und E-Mail vom 13.05.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bramsche, den 09.04.2014

gez. i. V. Willems
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.11.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Steingraberweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.12.2013 bis einschließlich 10.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bramsche, den 09.04.2014

gez. i. V. Willems
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 153 "Steingraberweg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, den 30.07.2014

(SIEGEL)

gez. i. V. Willems
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 153 "Steingraberweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2015 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 19.01.2015

(SIEGEL)

gez. Fahmann
Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

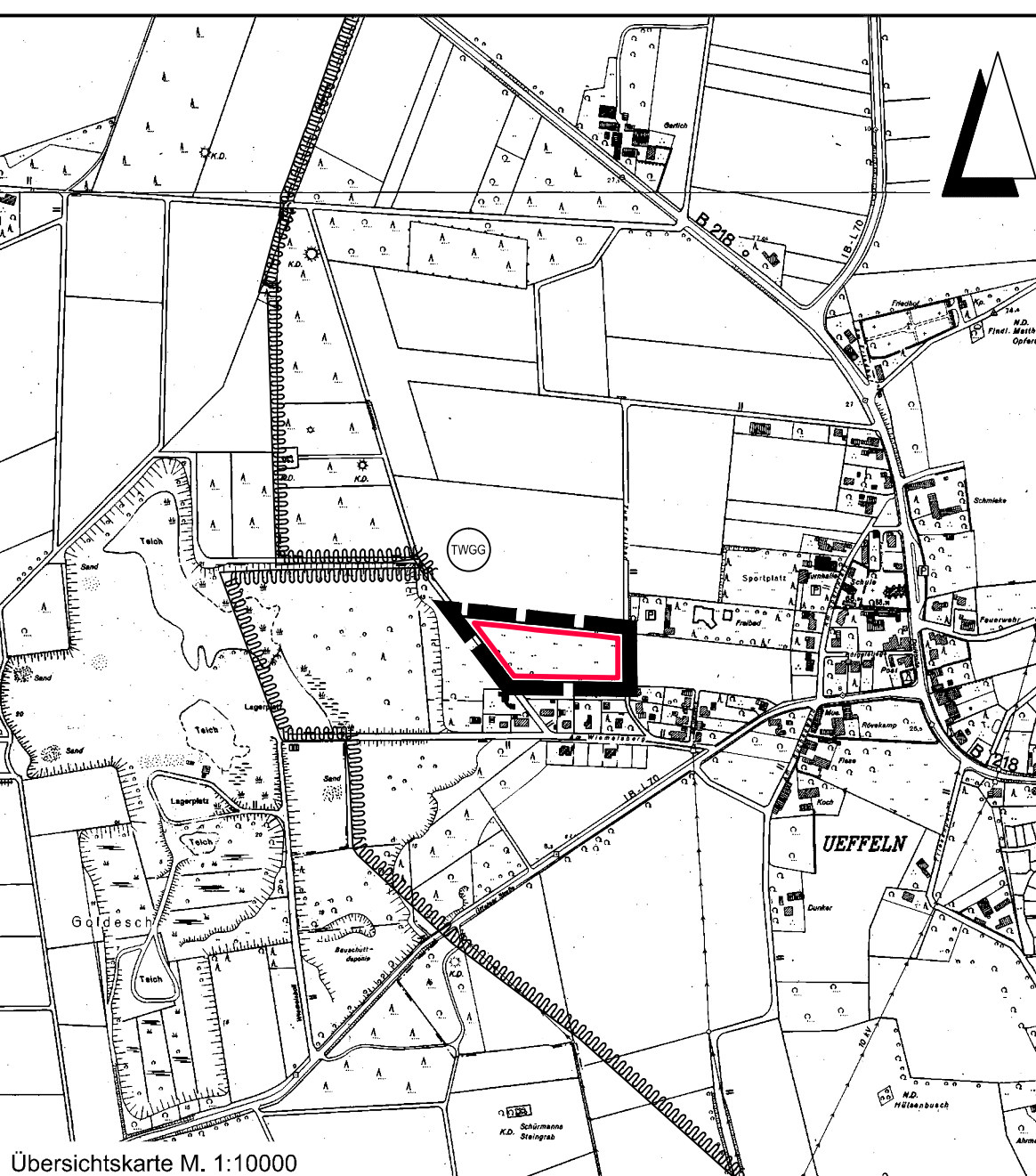
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

(SIEGEL)

Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	ROSENTHALPLANUNG	Datum	Zeichen
			2013-04	Ev
			2013-04	Be
			2014-07	Wb
			2014-07	Ev

STADT BRAMSCHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 153

"Steingraberweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)