

## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 160 „Kaphügel III“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Bramsche, 25.06.2019 (Siegel)

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, 25.06.2019

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, 25.06.2019

gez. Greife  
Der Fachbereichsleiter

### PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20190905

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Engter Flur : 8 Maßstab: 1:1000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

© Januar 2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.2019). 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.

### Vermessungsingenieure Flüssmeyer

Inh. Kirstin Flüssmeyer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Beratende Ingenieurin

Arndtstraße 33 \* 49078 Osnabrück \* Tel.: 0541/96387-0 \* Fax: 0541/9638777

Osnabrück, 10.07.2019

(Siegel)

gez. Flüssmeyer  
Öffentl. best. Verm. Ing.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### I. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmal
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

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

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
überbaubarer Bereich  
nicht überbaubarer Bereich

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze

#### Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)
0,4   0,7	Grundflächenzahl (GRZ)
II   0	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)   Bauweise (o = offene Bauweise)

#### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

#### 15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Höhe der baulichen Anlagen

- a) Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschliefenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 10 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgeannten Höhenbezugspunkt um max. 20 cm überschreiten.

#### § 2 Firsthöhen und Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)

- bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen im Bereich WA 2  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
- bei einem Höchstmaß bis zu drei Vollgeschossen im Bereich WA 2a  
Bei einer Dachausbildung als Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m einzuhalten.

#### § 3 Traufhöhe (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)

- Traufhöhe bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen (II) – Bereich WA 2  
Die Traufhöhe wird auf 8,35 m im WA 2 Bereich festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur bis höchstens 40 % der Traufhöhe zulässig.

#### § 4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Terrassen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Hierfür kann die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 durch die vorgenannten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden. Dabei sind mindestens 25 % in Rasengitterstein bzw. versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Gesamtversiegelung auf dem Grundstück darf höchstens 70 % betragen einschl. der Flächen mit versickerungsfähigem Material. Eine Überschreitung ist auch Ausnahmsweise nicht zulässig.

#### § 5 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 3 BauNVO

- Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

#### § 6 Grundstückszufahrten und Grundstücksabfahrten:

- Im Bereich der Bruchsteinmauer entlang der Bramscher Allee ist die Ein- und Zufahrt im Bebauungsplan festgesetzt.

#### § 7 Behandlung des Niederschlagswassers:

- Das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken gem. § 96 (3) 1 NWG zu versickern.

#### § 8 Anpflanzen von Bäumen

- Entlang der „Bramscher Allee“ sind auf jedem Grundstück jeweils 4 hochstämmige Linden (3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen) zu pflanzen. In den übrigen Grundstücksbereichen ist je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen) entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Im Bereich von Stellplatzanlagen, Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen hat die Pflanzung von Bäumen zur Vermeidung von Verdichtungen der Wurzelwachstumszone in Unterflurrosten / Wurzelkammersystemen als überbaubarer Baumgrube zu erfolgen. Die Pflanzung ist gemäß der Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverteilung, Baueisen und Substrate“ mit einer Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,5 m und einem durchwurzelbaren Raum von 12 m<sup>2</sup> auszuführen.

Im Stammbereich ist zum Schutz der Bäume eine offene Baumscheibe wahlweise in rechteckiger Ausführung in einer Breite von 100 cm x 100 cm oder in runder Ausführung mit einem Durchmesser von 100 cm vorzusehen. Der Stamm der Bäume ist mit einem Baumschutzgitter oder Baumschutzbügel vor Anfahrtschäden zu schützen.

Pflanzliste:  
Landschaftstypische, standortgerechte Bäume (Hochstamm, St.U. 14-16):  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur),  
Rotbuche (Fagus sylvatica), Trauben-Eiche (Quercus petraea),  
Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus).

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://vnp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.02.2019 statt.

Bramsche, 25.06.2019

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 06.06.2019 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, 25.06.2019

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 13 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 15.07.2019 tritt der Bebauungsplan Nr.160 „Kaphügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, 05.08.2019

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

## GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche,

Der Bürgermeister

## BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche,

(Siegel)

Der Bürgermeister



**STADT BRAMSCH**

**Stadtentwicklung Bau und Umwelt**

Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83-0

Übersichtsplan M 1 : 5000

# Bebauungsplan Nr. 160

„Kaphügel III“  
mit örtlichen Bauvorschriften

## 1. Änderung

Datum: 05.08.2019  
Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: Drewes  
Gezeichnet: Behrens

Abtschrift