

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I. Bestandsangaben

Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß

Wohnhaus mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude - Garagen

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

II. Festsetzung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§ 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 Nutzungsabschlüsse

WA	0	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Bauweise (offene Bauweise)
0.4	0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
II	II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Bebauungsart: ED= nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
II	II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	E= nur Einzelhäuser
			D= nur Doppelhäuser
			RH= nur Reihenhäuser

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I. S. 674) geändert worden ist und der § 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, 25.03.2024

(Siegel)

gez. Pahlmann

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Hesepe  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

Auftragsnr. 20220904

Flur: 3  
Maßstab: 1:1000

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück

© Januar 2014

Vermessungsingenieure Flössmeyer

Inh. Kirstin Flössmeyer

Örtlich bestellte Vermessungseingetragener

Beratende Ingenieure

Auftragsstraße 33 - 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, 25.03.2024

(Siegel)

gez. Wiegens

Die Fachbereichsleiterin

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnten die Vorentscheide im Rathaus der Stadt Bramsche eingesehen werden. Zusätzlich fand eine Erörterungsveranstaltung am 12.10.2022 im Rathaus der Stadt Bramsche statt. Die Unterlagen waren zusätzlich über www.bramsche.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2022 statt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://www.niedersachsen.de> zugänglich.

Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.2023 und 06.07.2023 statt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 14.03.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 9 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 15.05.2024 tritt der Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB 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 oder Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß - nicht - geltend gemacht worden.

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.4. Einfahrt

6.4. Einfahrtbereich

7. Flächen für 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)

Elektrizität

Abwasser

Regenwasserentkaltetecken

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Ausgleichsfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

LPB II  
Lämperebereich II - IV

15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)

15.10. Höhenzungspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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)

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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

Sichtfelder gem. RAS1-06 (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStRG)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Höhenbegrenzungspunkt

Im Bebauungsplan werden Höhenbegrenzungspunkte für die mindeste Auffüllung des Geländes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) festgesetzt. Diese sind als Höhe über Normalhöhennull (NN) definiert.

a) Auffüllung des Geländes:

Eine ausreichende Überdeckung von 44,90 mNN ist herzustellen.

b) Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden

Die max. fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe / Sokehhöhe (OKFF EG) sind in Teilschnitte unterteilt. Diese sind in einem separaten Planabschnitt in der Planunterlage festgesetzt.

c) Trauf- und Firsthöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) bildet den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand / Außenverkleidung) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet (s. Skizze in der Begründung).

Die Firsthöhe bildet den obersten Punkt des Dachschlusses.

d) Traufhöhe im WA1 und WA 2

Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,70 m nicht überschreiten.

e) Firsthöhe im WA 1 und WA 2

Die Firsthöhe darf die Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.

f) Firsthöhe im WA 3, WA 4 und WA 5

Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

§ 3 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

WA 1 und WA 5

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

WA 2 und WA 4

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

WA 3

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

§ 4 Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5: Einzelhaus und Doppelhausbebauung: Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

WA 3: Reihenhausbauung

Bei der Reihenhausbauung ist pro Hauseneinheit maximal eine Wohnung zulässig.

§ 6 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind genehmigungsfreie Nebenanlagen. Genehmigungsfreie sind Nebenanlagen nur bis 40 m² Rauminhalt. Mehrere Nebenanlagen dürfen ein Gesamtmaß von 65 m² nicht überschreiten (§ 4 planungsrechtliche Festsetzungen sind zu beachten).

§ 7 Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Die vorgenannte Anlage ist in den Abstandsflächen von 3,0 m bzw. 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig (§ 4 örtliche Bauvorschriften sind zu beachten).

§ 8 Dachbegrenzung von Garagen- und Carportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des gesamten Bebauungsplans sind Garagen- und Carportanlagen und direkt daran angrenzende Nebenanlagen dauerhaft zu begründen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelt Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

§ 9 Eingrünung öffentlicher Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzanlagen (P) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,00 m breiten und 0,80 m bis 1,50 m hohen Hecke aus einheimischen Gehölzen eingegrünt.

§ 10 Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft entsteht ein Regenrückhaltebecken.

§ 11 Flächen für das Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der nördlich gelegenen Siedlungsstruktur sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teillebensräumen erfolgt eine durchgängige, ca. 2 m breite, mind. 2-reihige Heckenpflanzung aus standortseitschen Strauch- und Baumgehölzen. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Anteil von ca. 30 % und sind gleichmäßig als Überhälter innerhalb der Heckenpflanzung zu setzen. Die Pflanzung hat gemäß DIN 18910 zu erfolgen.

b) In der öffentlichen Grünfläche östlich des „Riester Damm“ sind die Bestandsgehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. In dem nördlichen Teil ist neben dem Erhalt eine Ergänzungspflanzung mit Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen (siehe Planzettel in Begründung) und dauerhaft zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen in der öffentlichen Grünfläche sind gleichartig zu ersetzen. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig.

§ 12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A)

Landschaftsfläche

Der im Plangebiet festgesetzte Landschaftsfläche ist mit einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Straße (Sögelner Straße) zu errichten. Der Wall ist vollflächig gemäß DIN 18916 im Diagonalverband (Pflanzenabstand in den Reihen 1 m, zwischen den Reihen 1,50 m) mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (siehe Planzettel). Die Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen. Der nördlich gelegene Räumstreifen ist auf einer Breite von min. 3,5 m von einer Bepflanzung freizuhalten.

§ 13 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbeiträge)

a) Für geplante öffentliche Verkehrsflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 1.500,00 Werteinheiten (WE) ermittelt. Dieses wird durch die externen Maßnahmen M362 (Teillfläche), M353 (Teillfläche) und M311 (Teillfläche) des Wegerandstreifenprojektes Sögelner/Engter kompensiert.

b) Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufächen wird laut Bilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsdefizit von 1.635,00 WE ermittelt. Dieses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179 „Riester Damm“ durch die naturnaher Gestaltung und der damit verbundenen ökologischen Aufwertung der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 260,90 WE (Ausgleichsfläche A) teilweise kompensiert.

c) Die restliche Kompensation erfolgt durch die externen Maßnahmen M250 und M348 (Teillfläche) des Wegerandstreifenprojektes Sögelner/Engter.

d) Die Maßnahmen werden in der voranbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Baufächen zugeordnet.

e) Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht sowie im Pflege- und Entwicklungsplan des Wegerandstreifenprojektes detailliert beschrieben.

f) 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.

g) Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt gem. § 135a Abs. 2 BauGB Kostenerstattungsbeiträge nach der gem. § 135c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

§ 14 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz von Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderungen von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Lutschalldämmung von Außenbauten).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaß (erf. RWR) der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmschutzbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmschutzbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereich vorgesehen sind, die keine nennbare Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

§ 15 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Bei einer Bepflanzung der Flächen sind baumartige Gehölze sowie Großsträucher ausgeschlossen. Für das Leitungsrecht ist eine Mindestbreite von 3,00 m vorzusehen.

B) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

a) Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondecksteinen zu erstellen. Es sind rote, braune und schwarze Farbton zu verwenden. Ausnahmen hiervon bilden die dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächer (Gründach). Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, gespiegelten und reflektierenden Materialien ist unzulässig.

b) Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Bei der Ausführung von Gründächern kann die Dachneigung um 2 Grad reduziert werden.

c) Dachaufbauten im WA 1 und WA 2

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 60 % der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Einzeildachgauben dürfen eine Länge von 40 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist jeweils die längste Breite der Dachgaube anzusetzen (s. Skizzen in der Begründung).

Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen. Bei einem Walmdach muss am obersten Punkt mindestens noch 1,0 m Abstand zum Giebelraum gegeben sein. Oberhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel zum Dachfirst ununterbrochen durchlaufen.

d) Dachaufbauten im WA 3, WA 4 und WA 5

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig. Ausnahmen können für erforderliche Treppenhäuser ertelt werden.

e) Bei einem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss gelten die Festsetzungen bezüglich der Dachaufbauten aus dem WA 1 und WA 2 Gebiet.

f) Dachaufbauten im WA 1 bis WA 5

Dachaufbauten sind im WA 1 bis WA 5 lediglich bis zu 40 % der darunterliegenden Traufenlänge zulässig (s. Skizze Begründung).

g) Gründächer

Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.

h) Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)

Die Fassaden und die Dachneigungen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind hinsichtlich Materialien und Farben einheitlich zu gestalten.

i) Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystem ist im gesamten Baugebiet unzulässig.

j) Gestaltung der Vorgärten gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen (heimische Blühpflanzen, Stauden und Gehölze), zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgartenanordnung sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdeckte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 60 % der Vorgartentfläche für Wege, Zufahrten und Stellplätze befreit werden. Eine Ausnahme hiervon bildet der Vorgarten der Reihenhäuser, bei denen bis zu 80 % der Vorgartentfläche versiegelt werden darf.

k) Grundsätzliche Einfriederung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Die Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsstraße darf ausschließlich nur mit natürlichen Materialien erfolgen. Gärten zur Einfriedung sind nicht zulässig. Erforderliche Sichtdämme sind bei der Höhenbegrenzung für das Grundstück zu beachten.

l) Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans besteht Anschlusszwang an die öffentliche Regenkanalisation für das Grundstück.

m) Aufschüttungen der nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstück gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Das auf den nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken natürliche vorhandenen Gelände darf nicht verändert werden. Ausnahme hiervon bildet die Mindestüberdeckung der Regen- und Schutzwasserkanalisation.

C) Hinweise

1. Einsicht in DIN-Normen

Die im Bebauungsplan Nr. 179 „Riester Damm“ genannten DIN-Vorschriften sowie Gutachten können bei der Stadt Bramsche eingesehen werden.

2. Vermeidung von Immissionen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 147 (K 147) südlich des Gebietes beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsminderungsmaßnahmen geltend gemacht werden.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überflankt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sachschäden bei der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben rechtzeitig von Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planskizzen mitzuführen.

5. Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, im Plangebiet keine Fossilien Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung zu verwenden. Nach Möglichkeit sollte das Gebäude mindestens mit dem Standard eines Kfz-Effizienz 40-Hauses errichtet werden. Solaroptimierte Gebäudesanierungen sind durch die Erschließungsfläche gegeben.

6. Unabhängige Löschwasseranforderung

Für die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasseranforderung sind zwei Löschwasserbrunnen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu errichten. Die genaue erforderliche Größe ist mit der Feuerwehr bzw. Brandschutzbeauftragten des Landkreises abzustimmen.

7. Bodennutzungen

Sollten bei der Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodennutzungen (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleppanordnungen, Schläcken sowie auffällige Bodenvorfunden und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen – die Aufschlüsselung über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebewesen in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Bau- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/232-2277, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodennutzungen 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.

8. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei der Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen oder die zuständige Polizeidienststelle. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass in zwei Bereichen eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Eine Sondierung der Fläche/Räumung der Fläche hat bereits im November 2023 stattgefunden.

9. Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Brutstandorte oder essentielle Habitatbestandteile von Brutvögeln mit besonderer Planungrelevanz verloren. Fortpflanzungs- (Ruhestätten (Quartiere) oder essentielle Nahrungsbasis) von Fledermausarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Beschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungs- (eben) also auch für die Bauherren bei Bauräumen). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Erhaltung von Erschließungsflächen zum Schutz der Fledermäuse und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuegung auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (LED von 2500K bis 3500K, Natrumdampflampen). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Bauwerke beleuchtet werden. Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: bauzeitliche Anpassung, anbringen von 6 Nistkästen für den Feldsperling) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten.

STADT BRAMSCHESCHE

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

Hasestraße 11, 49055 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0

Übersichtsplan M 1 : 5000

(Quelle: OpenStreetMap)

Bebauungsplan Nr. 179

‘Riester Damm’

mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: März 2024

Maßstab: 1 : 500

Abschrift

Bearbeitet: Drewes

Gezeichnet: Behrens/Brune