

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

H max Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zu- und Abfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Leitung

6. Grünflächen

Private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserfläche

RRB Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

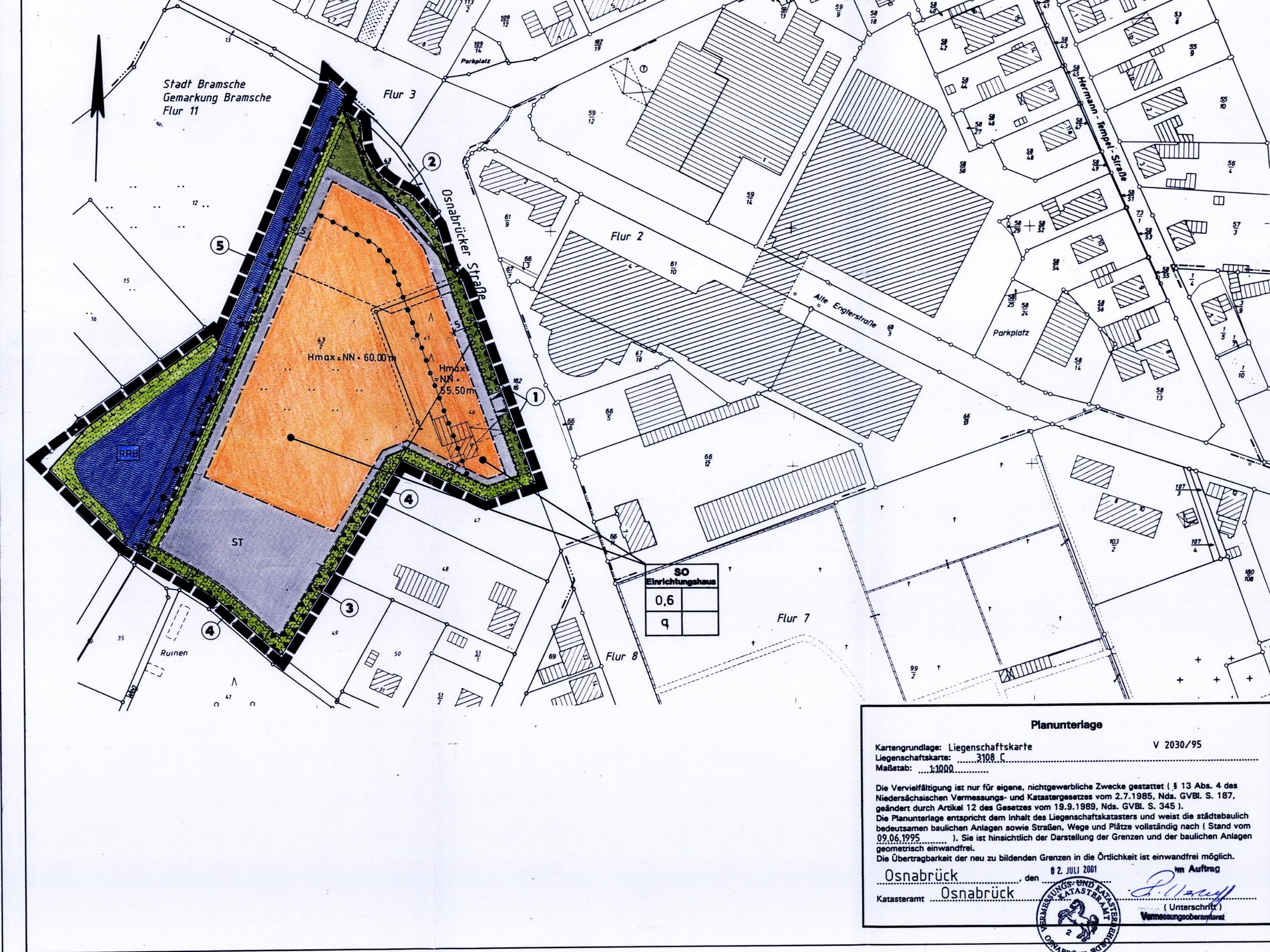
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1 Nummerierung der Maßnahmenbereiche (siehe Textliche Festsetzungen)



**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2030/95

Liegenschaftskarte: 3108 C

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.1995). 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.

02. JULI 2001 im Auftrag

Osnabrück

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)

Vermessungsüberwachungsamt

**Textliche Festsetzungen**

1. Im Sondergebiet Einrichtungshaus sind zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe des Möbelhandels (Möbel aller Art) mit erweitertem Sortiment Matratzen und Zubehör, Teppiche und Bodenbeläge, Lampen und Leuchten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.500 m².

Randsortimente sind bis zu einem Umfang von 15 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig. Nicht zulässig sind:

- Drogerie-, Wasch- und Reinigungsartikel sowie Arzneimittel,
- Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften
- Bekleidung
- Zweiräder, Kfz- und Zweiradzubehör
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Ton- und Bildträger (z. B. Schallplatten, CD, Videokassetten und -filme)
- Radio-, HiFi- und Videogeräte, Fernseher, Computer und andere Unterhaltungselektronik-geräte (sog. braune Ware)
- Nahrungs- und Genußmittel, soweit sie nicht am Ort des Verkaufs verzehrt werden
- Lebende Pflanzen, Schnittblumen und Gestecke.

Ohne die o. g. Sortimentsbeschränkung ist der Verkauf von zentrenrelevanter Ware auf maximal 200 m² Verkaufsfläche auf nicht zusammenhängender Fläche zulässig.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- gastronomische Einrichtungen, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lager- und Büroflächen, die den Betrieben zugeordnet sind.

2. Innerhalb des Sondergebietes gilt eine abweichende Bauweise; zulässig sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge.

3. Stellplätze sind nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.

4. Für Stellplätze ist nur eine dauerhaft wasserdurchlässige Befestigung (z. B. Rasengittersteine, großflügig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%) zulässig.

5. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu gliedern; pro fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Das Flurstück 43/2, Flur 11, Gemarkung Bramsche, wird als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend der wasserbehördlichen Genehmigung des Landkreises vom 26.6.1995 mit unbelastetem Boden auf eine Geländehöhe von im Mittel NN + 46,45 m aufzuheben.

7. In der privaten Grünfläche Nr. 3 mit Pflanzgebot nach § 9 Nr. 25 a BauGB und Fläche für Vorkerungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine 2,2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist entweder als vegetative Lärmschutzwand aus Weidenflechtwerk oder als bepflanzte Lärmschutzwand auszubilden.

8. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Reihe hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbäume sowie eine geschnittene Hecke nach Maßgabe des Grünordnungsplanes anzulegen; die Bäume sind in einem Abstand von 8 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 2 mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind 8 hochstämmige heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste im Anhang des Grünordnungsplanes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10. In der privaten Grünfläche Nr. 4 mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine dichte Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Die private Grünfläche Nr. 5 ist als Gewässerrandstreifen mit extensiver Nutzung anzulegen.

12. Insgesamt 20 % der Gesamtlänge der Gebäudefassaden sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. In den zu begrünenden Fassadenbereichen sind Rankpflanzen mit - je nach Pflanzenart - entsprechenden Rankhilfen in einem Abstand von mindestens 4 m entsprechend der Pflanzenliste im Anhang des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

13. In der Fläche für die Wasserwirtschaft mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die naturnahe Gestaltung des Grabens sowie die Anlage eines naturnah gestalteten nassen Regenrückhaltebeckens nach Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens und des Grünordnungsplanes durchzuführen. In der umliegenden privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in Gruppen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes anzupflanzen und die zwischen den Gehölzgruppen liegenden Bereiche der Sukzession zu überlassen.

**Nachrichtliche Übernahmen**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

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

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 20.03.2001

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 15.6.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.2.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, den 9.6.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 wurde ausgearbeitet von Nord-West-Planungsgesellschaft mbH \* Escherweg 1 \* 26121 Oldenburg \* Tel.: 0441/971740 \* Fax: 0441/9717473 Oldenburg, den 9.6.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.6.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.7.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.7.1996 bis 19.8.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 9.6.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 5.12.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.1.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.1.1997 bis 25.2.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 9.6.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 98 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.4.1997 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 9.6.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.03.2001 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Abgabemerkmalen der durch den Bebauungsplan gekennzeichneten Teile nicht festgestellt.

Osnabrück, den 15.03.2001

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche ist in der Verfügung vom 15.03.2001 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2001 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 20.03.2001

*[Signature]*  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 15.03.2001

*[Signature]*  
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 15.03.2001

*[Signature]*  
Bürgermeister

**STADT BRAMSCHE**

**URSCHRIFT**

**Bebauungsplan Nr. 98**

**„Westlich Osnabrücker Straße“**

Maßstab 1:10.000

April 1997

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73