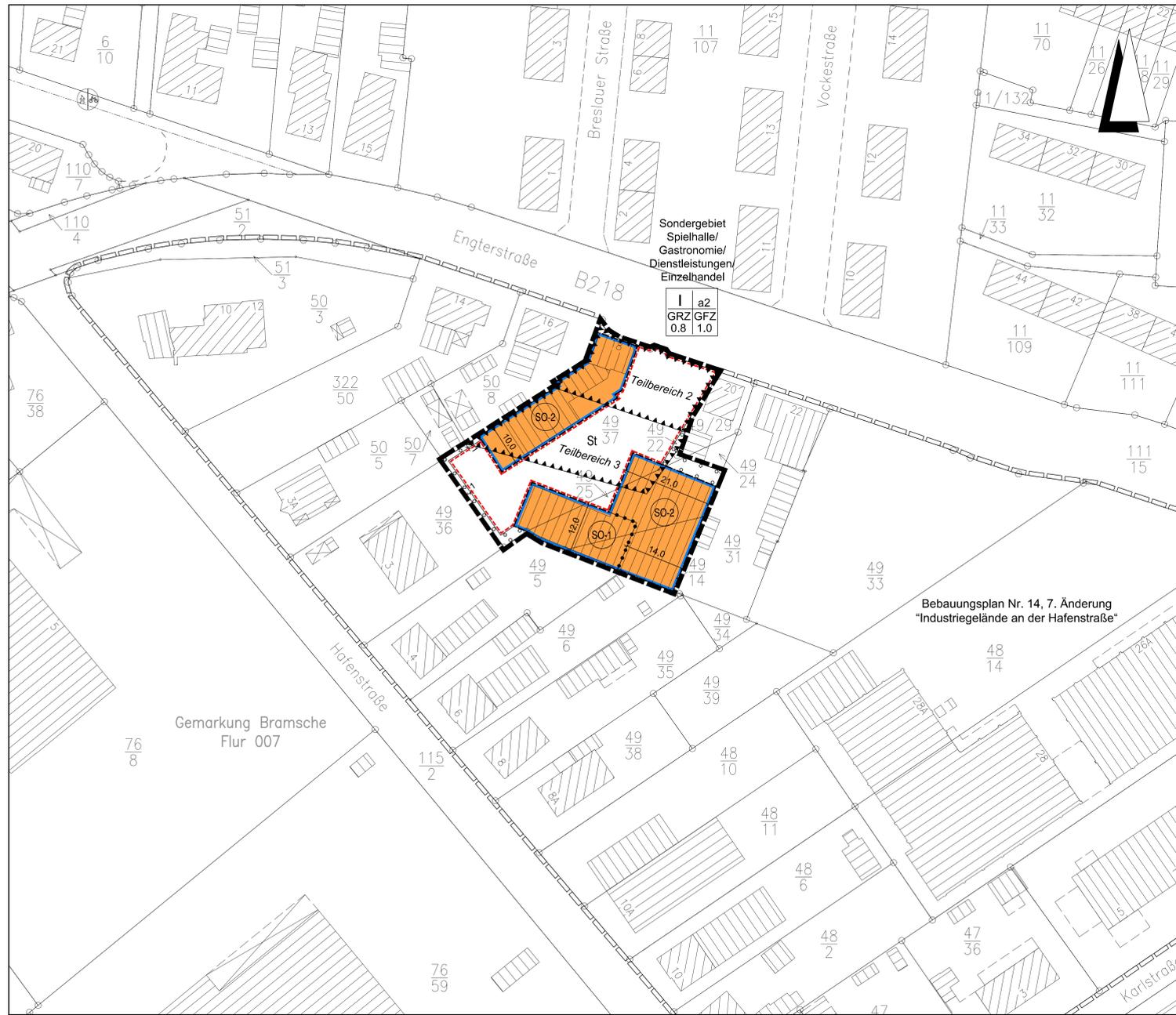




# STADT BRAMSCHER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Industriegelände an der Hafenstrasse"



## 9. Änderung

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBL 1991, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBL 1, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  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)
- a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

- Zweckbestimmung:**
- St Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen gem. § 1 Abs. 2 i.V.m. § 11 BauNVO

Es erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: **Spielhalle/Gastronomie/Dienstleistungen/ Einzelhandel**.

Das Sondergebiet wird wie folgt gegliedert:

- SO-1:** Zulässig sind ausschließlich eine Spielhalle mit max. 12 Spielgeräten sowie ein Café/Gastronomie mit max. 3 Spielgeräten. Zulässig sind zudem die zweckgebundenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- SO-2:** Zulässig sind ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spielwirtschaften, Anlagen für Verwaltungen. Zulässig sind zudem die zweckgebundenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

#### Zu den Einzelhandelsbetrieben gelten folgende ergänzende Regelungen:

Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 400 qm, wobei die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente umfasst:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Elektrohaushaltswaren, Computer, Unterhaltungselektronik,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Gastartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Parfümeriewaren,
- Handarbeiten, Stoffe,
- Spiele (ohne Teppichboden),
- Blumen,
- Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel (lebende Tiere),
- Lebensmittel, außer Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

#### § 2 Gebäudehöhen

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt eine maximale Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle von 0,50 m und eine minimale Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle von 0,10 m, Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn (im fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

#### § 3 Firsthöhen

Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen, soweit ein Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 20° errichtet wird. Soweit eine Dachneigung von weniger als 20° realisiert wird, darf die max. Firsthöhe 6,0 m betragen. Die jeweiligen angegebenen Höhenpunkte beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) sowie durch Belichtungsbänder ist gemäß § 16 (6) BauNVO eine Überschreitung um bis zu max. 1,50 m zulässig.

#### § 4 Festsetzungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Sondergebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Diesbezüglich sind Festsetzungen zum passivem Lärmschutz erforderlich.

**Festsetzungen:** Die Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße festzusetzen (gem. Tabelle 6, DIN 4109). Die Korrekturen gem. Tabellen 9 und 10 DIN 4109 sind ggf. zu beachten (je nach Abmessungen Raum, Außenfläche und Fenster).

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich / Nutzung	
		Teilbereich / Nutzung 2	Teilbereich / Nutzung 3
Vorderfronten bezüglich der B 216 (erforderliches Rw, res.)	EG u. OG	V Wohnen 45 dB Büro 40 dB	IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB
Seitenfronten bezüglich der B 216 (erforderliches Rw, res.)	EG u. OG	IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB	IV Wohnen 40 dB Büro 35 dB

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

#### § 5 Abweichende Bauweise

Im Bereich der abweichenden Bauweise a2 ist eine Unterschreitung der Grenzabstände zulässig, wenn dieses durch eine Baualast abgesichert ist.

#### § 6 Grundstückszufahrten

Im Plangebiet ist zur B 216 pro Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

#### § 1 Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung, ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufkante, zulässig. Sie dürfen eine Länge von insgesamt einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch ein Länge von 10,0 m, nicht überschreiten. Die einzelnen Schriftbänder / Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Im Bereich der Außenanlagen sind großflächige Plakatwerbeanlagen und Pylone unzulässig. Werbeanlagen mit wechselnden, sowie bewegenden Licht, Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 hr, RAL 1016,1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

#### § 2 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

a) **Dachneigung**  
Es ist Flachdachneigung und es sind Gebäude mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung oberhalb 35° zulässig.

b) **Dachaufbauten**  
Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunter liegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortganges muss mindestens 2,0 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.

c) **Dacheindeckung**  
Für die Eindeckung geneigter Dächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes glanzmattierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie die Farbpalette Grün, Blau, Gelb, Weiß und Violett unzulässig. Grasdächer und anderweitig mit Pflanzen begrünzte Dachaufbauten sind zulässig.

### C) Hinweise

#### Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Selenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Kampfmittelbeseitigung

Die Aufnahmen der Zentralen Polizeidirektion Hannover aus dem Jahre 2007 zeigen keine Bombarden innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereichs. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

#### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 218 im Norden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsachse gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### Altlasten

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

#### Vorhandene Leitungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Leitungsträger zu entnehmen.

#### Werbeanlagen

Die Werbeanlagen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit Verkehrszeichen ausgeschlossen ist und eine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer der B 218 ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

#### Einsicht DIN-Normen

Die relevanten und angewandten DIN-Normen und angesprochenen Rechtsgrundlagen können bei der Stadt eingesehen werden. Als DIN Normen sind zu nennen: DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

#### Verhältnis zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Durch den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit diese 9. Änderung die 7. Änderung des Bebauungsplanes überlagert.

#### Gepantes Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich innerhalb der geplanten Schutzzone III A des zukünftigen Wasserschutzgebiets Bramsche. Eventuell erforderliche Bauarbeiten sind mit entsprechender Rücksicht auf die Belange des Grundwasserschutzes durchzuführen. Im Falle eines Austritts von wasserleitenden Stoffen, ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich zu informieren.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL 1 S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Industriegelände an der Hafenstrasse", 9. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 25.04.2016  
(SIEGEL) *gez. Pahlmann*  
Der Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit örtlichen Bauvorschriften, 9. Änderung gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 12.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 25.04.2016  
*gez. Pahlmann*  
Der Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur 7  
Maßstab: 1:500

**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2015

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2015). 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.

Osnabrück, den 30.09.2016  
Geschäftsachweis: L4-925/2015



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - *gez. D. Eckert*  
Vermessungsdezernat

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14, 9. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14, 9. Änderung mit der Begründung hat vom 22.02.2016 bis 22.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Bramsche, den 25.04.2016  
*gez. Pahlmann*  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 14, 9. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.04.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 25.04.2016  
*gez. Pahlmann*  
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 "Industriegelände an der Hafenstrasse", 9. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2016 im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2016 rechtsverbindlich geworden.

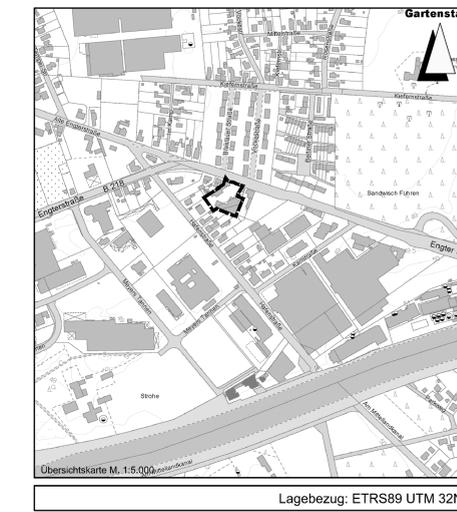
Bramsche, den 17.10.2016  
*gez. Pahlmann*  
Der Bürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beschließliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beschließliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 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 .....  
.....  
Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	INGENIEURPLANUNG	bearbeitet	Datum	Zeichen
			gezeichnet	2015-11	Ev
			geprüft	2016-04	Ri
			freigegeben	2016-04	Ev

Wallenhorst, 2016-04-21 *gez. J. Eversmann*

Plannummer: H:\BRAMSCHER\215304\PLANE\Teg\_14-09m\_03\_Aendrn1\_ges.dwg\Abschr\1

**STADT BRAMSCHER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Industriegelände an der Hafenstrasse"** 9. Änderung  
Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT  
Maßstab 1 : 500  
Umfeld : 1  
Blatt Nr. : 1(1)