

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 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, 27.03.2023

(Siegel)

gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht vorgenommen. 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 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, 27.03.2023

gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, 27.03.2023

gez. Müller
Der Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Epe
Flur: 20
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

Auftragsnr. 20220903



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.08.2022). 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, 27.03.2023

(Siegel)

gez. Flüssmeyer
Öffentl. best. Verm. Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

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. Festsetzung des Bebauungsplanes

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal	Art der Bauweise: offene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Sportanlagen
- Spielanlagen

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

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

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

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
----- Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) /
----- Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auslegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de/bekanntmachungen sowie über das Landesportal <http://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 04.10.2022 statt.

Bramsche, 27.03.2023

gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ in seiner Sitzung am 16.03.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, 27.03.2023

gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 7 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 15.04.2023 tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Im Blauen Wunder“ in Kraft.

Bramsche, 24.04.2023

(Siegel)

gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

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 Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplandänderung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß - nicht - geltend gemacht worden.

Bramsche,

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, _____

(Siegel)

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 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 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-01 wie folgt vorzunehmen.

Lärmschutzbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)
Lärmschutzbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)
Lärmschutzbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 67 dB(A)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf für „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtung“ sollten geplante Außenspielbereiche für Kinder auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Seiten des erstellenden Gebäudes angeordnet werden.

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste der Anlage 1 des Landschaftspflegeischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 103 „Im blauen Wunder“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen.

§ 3 Behandlung von Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung. Für die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in die Abwasserdruckrohrleitung ist vom Grundstückseigentümer ein Kleinpumpwerk zu errichten und nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungsbetriebes an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

B) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken durch geeignete Versickerungsanlagen und Staukanäle unter Berücksichtigung der abflussspendenden Flächen entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) Arbeitsblatt A 138, „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung“ von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser sowie Arbeitsblatt A 117 „Berechnung eines Regenrückhalterums“ zu beseitigen.

C) Hinweise

1. Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 150 (K 150) – Margartener Straße – westlich direkt anschließend beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

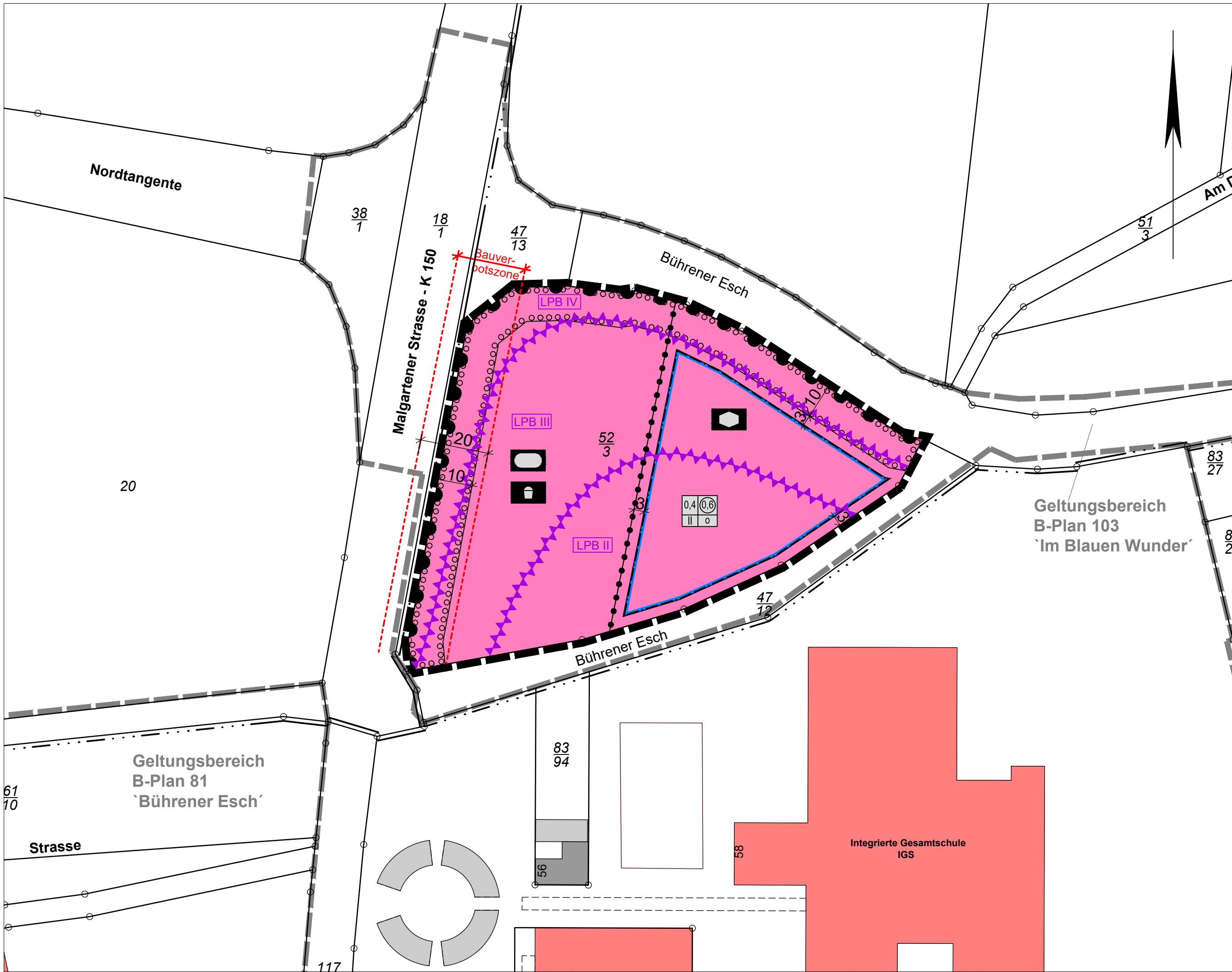
2. Landwirtschaftliche Immissionen

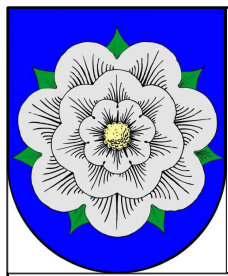
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Im Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 150 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Werbeanlagen im Blickfeld der Straße errichtet werden (gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)).

In einem Abstand von 20,00 – 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 150 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (gem. § 24 Abs. 2 NStrG).





STADT **BRAMSCH**E

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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



Übersichtspl. M 1 : 5000 (Quelle: OpenStreetMap)

Bebauungsplan Nr. 103
`Im Blauen Wunder`
mit örtlichen Bauvorschriften
3. Änderung

Datum: 20.03.2023
Maßstab: 1 : 1000

Abschrift

Bearbeitet: Liebsch
Gezeichnet: Behrens