

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung, sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 162 'Varusstraße', bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, 25.02.2019 (Siegel)
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 'Varusstraße' mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Bramsche, 25.02.2019
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Auftragsnr.: 20180902
Gemarkung: Schleptrup, Flur: 21, Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© Januar 2014
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.2018). 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.
Vermessungsgenieure Fließmeyer
Inh. Kirstin Fließmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsgenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/06387-0 • Fax: 0541/06387-777
Osnabrück, 25.02.2019
(Siegel)
gez. Fließmeyer
Öffentl. best. Verm. Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 'Varusstraße' mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.
Bramsche, 25.02.2019
gez. Greife
Der Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 'Varusstraße' mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 'Varusstraße' mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.07.2018 bis 03.08.2018 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszuliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://geportal.geodaten.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 25./27.06.2018 statt.

Bramsche, 25.02.2019
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. 162 'Varusstraße' mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, 25.02.2019
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 162 'Varusstraße' mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2019 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit dem 28.02.2019 rechtskräftig.

Bramsche, 01.03.2019
gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzung unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Vorhalten des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenerverordnung 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 Grenzmaß
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 Nutzungsschablonen
WA, Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete), Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), Geschossflächenzahl (GFZ), nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
6.1. Private Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 9. Private Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

- 12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 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)
13.2.2. 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, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG) geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)
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)

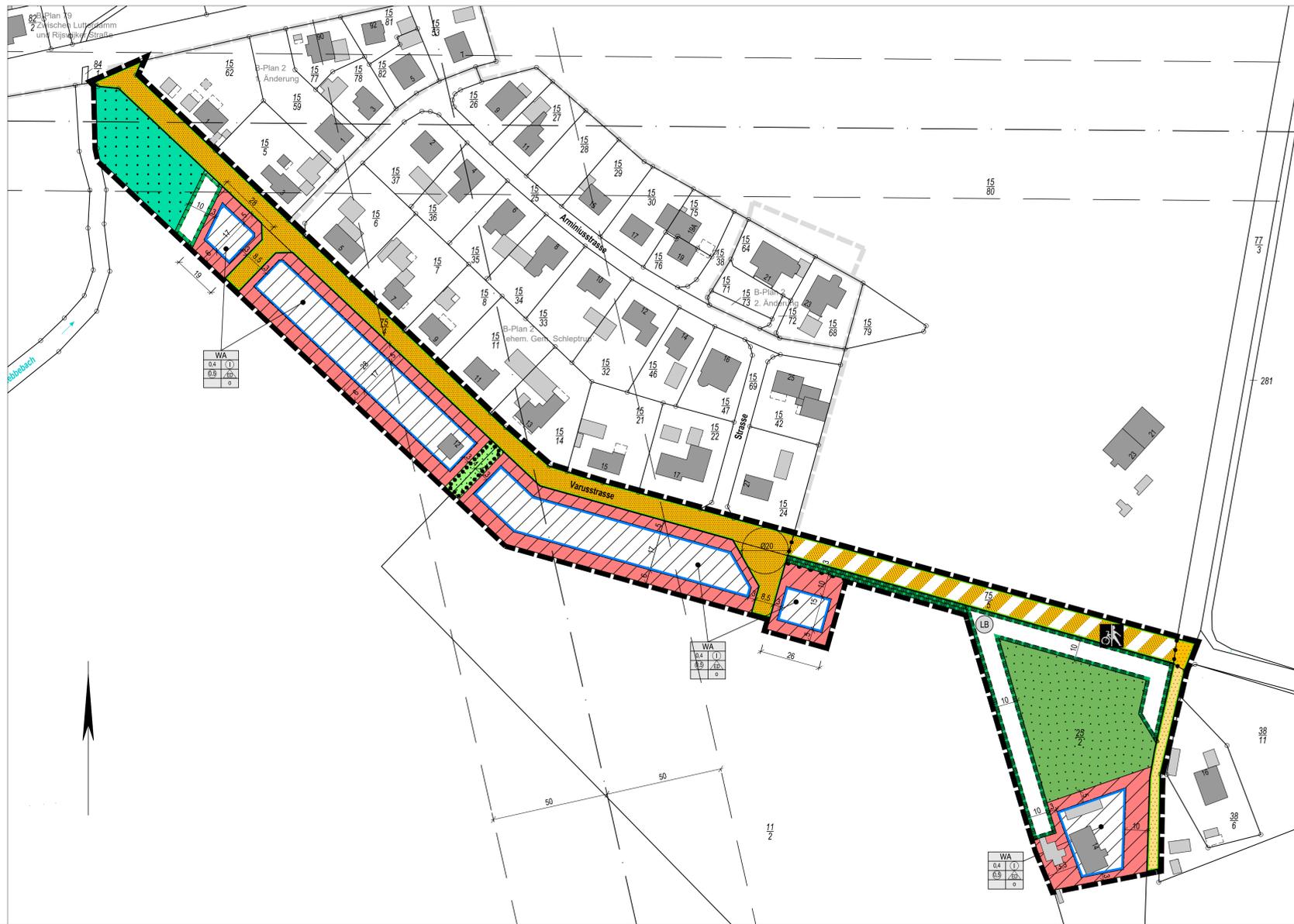
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Höhe der baulichen Anlagen
a) Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoss- fußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschlendenden öffentlichen Verkehrsfläche (Varusstraße) - Ok- fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstückachse).
b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 10 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.
§ 2 Firsthöhen (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2,4) BauNVO) bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoss (I) Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.
§ 3 Traufhöhe (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2,4) BauNVO) Die Traufhöhe bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoss (I) Die Traufhöhe von 3,90 m muss auf mindestens 50 % der Traufhöhe eingehalten werden, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachtaut.
§ 4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Die Grundflächenzahl 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 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf bei Einzelhäusern durch die vorgenannten Anlagen nur bis zu 20 % überschritten werden. Bei Doppelhäusern bis zu 50 %.
§ 5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 3 BauNVO) Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Einzelhausbauung sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushalte ist maximal eine Wohnung zulässig.
§ 7 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bauteile, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m². Carports und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen hin einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.
§ 8 Grundstückszu- und Abfahrten Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksfahrten ausgehend anzulegen. Im Bereich von Doppelhausanlagen ist pro Hauseinheit jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.
§ 9 Behandlung des Niederschlagswassers Grundsätzlich ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO i.V.m. § 96 (3)1 NWG zu versickern.
§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Ausgleichsfläche A1: Bepflanzung mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl. Die Fläche ist in einer Breite von mindestens 7 m flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Die Pflanzung ist stufig anzulegen. In einem Pflanzabstand von je 10 m ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum als Überhälter anzupflanzen und zu entwickeln. Entlang der Baugrundstücke soll die Maßnahmenfläche als Gras-Kreuzsaum entwickelt werden, der mit Regiosaatgut (Saatgutmischung laut landschaftspflegerischem Begleitplan) eingesät wird.
Überhälter (Hochstamm, St.U. 14-16): Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus),
Sträucher: Hartrieegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata u. Sorten), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Fraxinus alnus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus u. Sorten).
§ 11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölze (Einzelbäume und flächige Anpflanzungen) sind zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen ist eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.
§ 12 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB Die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als „geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzte Wallhecke ist in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und § 29 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen ist eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.
§ 13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenerstattungsbeiträge) Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
a) Für vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 1.048 Werteinheiten (WE) ermittelt. Die Eingriffe für vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen werden den externen Maßnahmen zum Ausgleich M 337 und M 345 (1.094,50 WE) des Wegerandstreifenprojektes Engler/Sögeln zugeordnet.
b) Für die Bauflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 5.077 WE ermittelt. Die Eingriffe für Bauflächen werden den externen Maßnahmen M 338, M342, M 343 und M 351 (5.136,40 WE) des Wegerandstreifenprojektes Sögeln/Engler zugeordnet.
c) Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert beschrieben.



B) Gestalterische Festsetzungen

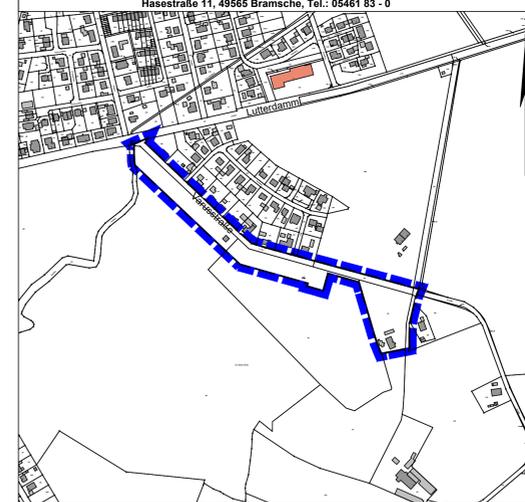
- § 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:
a) Dachausbildung Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Die Farbtonen: grün, blau, gelb, weiß, violett und eine glänzende Glasierung/ Engoberierung sind in allen Bereichen ausgeschlossen. Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a sind in allen Bereichen zulässig.
b) Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad betragen.
c) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortorgans muss mindestens 2 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.
§ 2 Außenwandgestaltung Bei Doppelhäusern ist für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.
§ 3 Nebenanlagen und Garagen Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Weißblech und unbehandelten Faserverzementplatten unzulässig. Grundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.

C) Hinweise

- 1. Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie aufällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -), die Aufschluß über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder-, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Kampfmittelbeseitigung Für diesen Bereich wird keine Sondierung nach Auswertung der Luftbilder für erforderlich gehalten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder die Zentrale Polizeidirektion - Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover.
3. Geruchsmissionen Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm und Geruchsmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Erdalfgefährdungskategorie 2 zuzuordnen. Lösliche Gesteine liegen danach in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt. Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunderkundung durchzuführen.



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



Bebauungsplan Nr. 162
„Varusstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften