

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. 80 „Am Sandbach“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, 24.06.2022

(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. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. 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 07.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, 24.06.2022

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, 24.06.2022

gez. Müller  
Der Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Bramsche  
Flur: 6  
Maßstab: 1:1000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“



© Januar 2014

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 16.09.2019). 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  
Arnoldstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777

Osnabrück, 27.06.2022

(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 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. Eigentumsgrünze mit Grenzmal
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 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

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

- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	O	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Art der Bauweise (offene Bauweise)
0,4	0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	A	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	Bebauungsart: nur Einzelhäuser zulässig

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen

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

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

III. Planzeichen, ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne

IV. Nachrichtliche Übernahme

- zu erhaltende Einzelbäume, gem. B-Plan 95 'Römerwall'

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ 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 07.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auslegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.bramsche.de/bekanntmachungen](http://www.bramsche.de/bekanntmachungen) sowie über das Landesportal <http://np.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 08.03.2022 statt.

Bramsche, 24.06.2022

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. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 23.06.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, 24.06.2022

gez. Pahlmann  
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 13 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 15.07.2022 tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, 20.07.2022

(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 Flächennutzungsplanänderung 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 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO):

Höhenbezugspunkt

- Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK, fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

Gebäudehöhe

- Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. § 12 und 14 BauNVO)

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Wasserversorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Wasserversorgung ist nur über die zentrale Wasserversorgung zulässig. Private Brunnen bzw. Bohrungen und jede sonstige Freilegung von Grundwasser (z.B. grundwasserspeisende Teiche) sind unzulässig.

§ 5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze sind angleich nachzupflanzen.

B) Örtliche Bauvorschriften

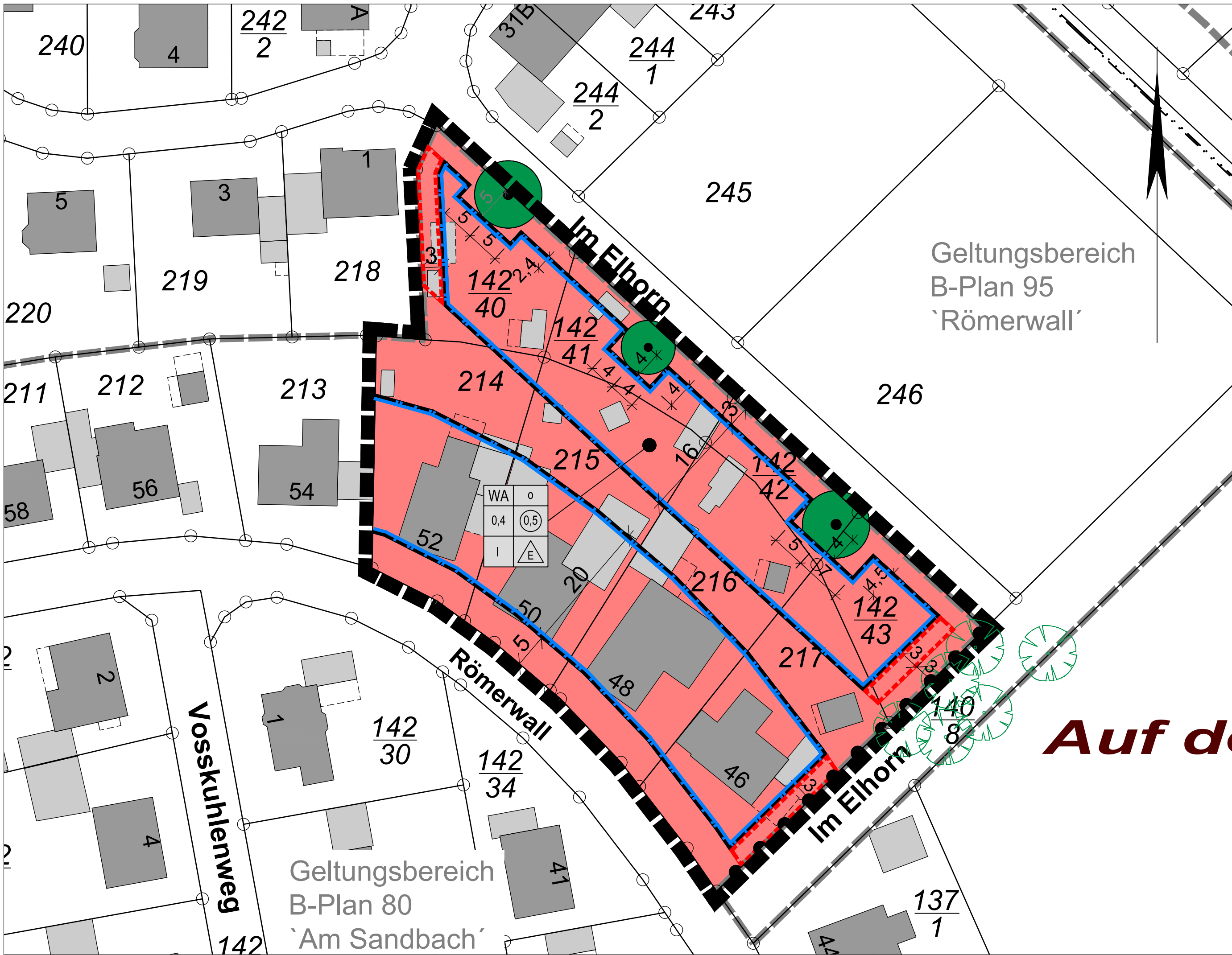
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Dachform und Dachneigung**  
Die zulässige Dachform ist das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad bis maximal 50 Grad.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufhöhe zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen.



§ 2 Behandlung des Niederschlagswassers (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflusssliefernden Flächen entsprechend dem Arbeitsblatt der AVT-DVWK Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auf dem Grundstück zu beseitigen.

C) Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

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

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Planbereich befand sich der heute abgetragene südliche bzw. östliche Teil des „Römerwalls“. Der nördliche Teil ist erhalten und außerhalb des Planbereiches als Kulturdenkmal geschützt. Der „Römerwall“ ist ein mittelalterlicher / neuzeitlicher Sandfang, möglicherweise auch eine Landwehr. Vor Beginn jeglicher Erdeingriffe müssen mit einem geeignet positionierten Grabungsschnitt seine eventuell unterirdisch noch vorhandenen Reste erfasst werden, um Aussagen über Aufbau und genaue Funktion erschließen zu können. Dabei angetroffene archaische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Hierbei entstehende Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archaischen Denkmalpflege übernommen, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (vgl. § 6 Abs. 3 NDSchG).

3. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

4. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung an der Straße „Im Elhorn“ ist über die jeweils vorderen Grundstücksbereiche an die städtische Kanalisation in der Straße „Römerwall“ anzuschließen. Für Herstellung, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen sind die entsprechenden nationalen und europäischen Normen, die geltenden Rechtsvorschriften, die bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen, die allgemein anerkannten Regeln der Technik, Arbeits- und Merkblätter der ATV-DVWK sowie die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche in ihrer neusten Fassung zu beachten. Die Kosten sind vom Bauherren zu übernehmen.

Zum Anschluss an die zentrale Abwasseranlage und zum Einleiten des Abwassers ist nach den Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche eine Genehmigung zu beantragen. Der Entwässerungsantrag ist beim Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche mit dem Antrag auf Baugenehmigung oder Bauanzeige einzureichen. Sollte geplant sein, dass Entwässerungsleitungen/-anlagen über Nachbargrundstücke verlaufen, so ist im Vorfeld eine Grunddienstbarkeit für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung der Entwässerungsleitung/-anlagen vorzulegen.

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ werden entgegenstehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ außer Kraft gesetzt.

**STADT**  
**BRAMSCH**  
**Stadtentwicklung Bau und Umwelt**  
Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0

Übersichtsplan M 1 : 5000

**Bebauungsplan Nr. 80**  
**‘Am Sandbach’**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
**3. Änderung**  
**Abschrift**

Datum: 21.07.2022  
Maßstab: 1:500

Bearbeitet: Liebsch  
Gezeichnet: Behrens