



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauordnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990

#### 1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude – Garagen

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

#### 2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete
- WA** Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend

##### Bauweisen, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- E** Einzelhäuser zulässig
- D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppe zulässig
- B** Baulinie
- G** Baugrenze

##### Flächen für den Gemeinbedarf

- S** Flächen für Gemeinbedarf
- Sch** Einrichtungen und Anlagen: Schule

##### Verkehrsflächen

- St** Straßenverkehrsflächen
- StB** Straßenbegrenzungslinie

##### Flächen für Versorgungsanlagen

- El** Elektrizität (vorhandene Trafostation)

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- F** Fußrohrleitung mit einem Durchmesser von 500 mm
- G** Gewässer III. Ordnung, die Unterhaltungspflicht liegt bei den Eigentümern

##### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße"
- St** Grenze der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeautomaten der Stadt Bramsche
- St** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- TB 1** Teilbereich 1
- LPB II** Lärmpegelbereiche
- St** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- St** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- St** Lärmschutzwand, Höhe = 1,80 m
- St** Stellung der baulichen Anlagen
- St** längere Mittelachse des Hauptbaukörpers = Firstrichtung
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- St** erhaltenwerter Baumbestand
- St** Bemerkungsangaben

##### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße"

##### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.  
Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen im Mischgebiet (§ 6 Abs. 3 BauNVO)**  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.
- Höhe der baulichen Anlagen**  
a) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdschossfußböden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ök. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).  
b) Die Höhe des fertigen Erdschossfußbodens ist mindestens 10 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude entlang der Bahnhofstraße 9-13 und der Lindenstraße 1.
- Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet  
Die Grundflächenzahl darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden.
- 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 Baufähigkeit, zulässig.  
**Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2)**  
Im Mischgebiet 2 (MI 1 u. MI 2) sind die o.g. Anlagen auch im nicht-überbaubaren Bereich zulässig.  
Garagen und Carportanlagen haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen hin einen Abstand von 1,0 m einzuhalten.  
Vor Garagen und Carportanlagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

- Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen:**  
Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO) oder auf der dafür ausgewiesenen Fläche.
- Eingrünung von Stellplatzanlagen**  
Private und öffentliche PKW-Einstellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfe, bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem mindestens 1,0 m breiten Pflanzstreifen, auf dem eine Hecke zu pflanzen ist, einzugrünen.
- Grundstückszu- und -abfahrten:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Mischgebiet 1 (MI 1) sind pro Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.  
Im Bereich der Doppel- und Reihenhäusern/Hausgruppen sind pro Hauseinheit jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.  
Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Zu- und Abfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 18,0 m zulässig.
- Pflanzfläche im Bereich der nördlichen Lindenstraße**  
Im Mischgebiet 2 (MI 2) ist entlang der Lindenstraße eine Fläche mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB von 1,0 m Breite (Nettfläche) festgesetzt. Diese ist mit einer Hecke mit Überhältern (Linden) in einem Abstand von 6,0 m zu bepflanzen. Für die Zu- und Abfahrten sind hier Öffnungen bis zu 20 % der gesamten Grundstücksgränze zur Lindenstraße zulässig.
- Pflanzungen im Bereich der Mischgebietsfläche 2 (MI 2)**  
Auf dem Grundstück Mischgebietsfläche 2 (MI 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a mindestens 1 Laubbaum (Linde) pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Im Bereich der Parkplatzzellplätze mit Unterflurroste.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b**  
Die im Plangebiet als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen.  
Im Bereich der überbaubaren Flächen können Ausnahmen von dem Erhaltungsgebot zugelassen werden, wenn die nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.
- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz**  
Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:  
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal 65/55 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.  
Die Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> angegeben.

	Geschoss	Teilbereiche (TB) Ausweisung	TB 1 TB 2 TB 3 TB 4			
			MI	MI	WA	Schule
Einstufung	Vorder- und Seitenfronten bezüglich der nahegelegenen Straße (erforderliches R <sub>w,ext</sub> ) für Wohn-/Büro	EG u. OG	LPB IV	LPB III	LPB II	LPB II
Lärmpegelbereiche (LPB)			40 dB / 35 dB / 30 dB	35 dB / 30 dB / 25 dB	30 dB / 25 dB / 20 dB	30 dB / 25 dB / 20 dB

- Um für die Schlafräume notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Fenster ohne Sichtverbindung zur nahegelegenen Straße). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude oder anderer Baukörper anzuordnen.
- Gewerbelärm im Mischgebiet 2 (MI 2)  
In der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr sind keine Anlieferungen mit Lkw zulässig.
- Es ist nördlich der Grundstücke 61/19, 91/8 und 91/2 eine 1,8 m hohe (über die Parkplatze Fläche Verbrauchermärkte) und ca. 89 m lange Lärmschutzwand zu errichten (siehe Plan). Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 25 dB betragen.

##### B) Gestalterische Festsetzungen

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**  
a) **Dachausbildung**  
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Die Dachneigung muß mindestens 35 Grad betragen.  
b) Folgende Farböne sind für die Dachdeckung ausgeschlossen:  
grün, blau, gelb, weiß, violett und eine glänzende Glasierung / Engobierung  
Begründete Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a sind in allen Bereichen zulässig.  
c) Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscaportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12 Grad) auszuführen.  
d) Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die gleiche Dachneigung zu wählen.  
e) **Dachaufbauten (Dachgauben)** sind zulässig.  
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 zur 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.
- Außenwandgestaltung:**  
Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen sind für die Fassade / Verblendung und die Dachdeckung einheitliches Material zu verwenden.
- Nebenanlagen und Garagen:**  
Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig.
- C) Hinweise**  
1. **Bodenfunde**  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDMSchG) 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 NDMSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
2. **Straßenverkehrsraum**  
Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße, Lindenstraße, Moltkestraße und Bismarckstraße, sowie der vorhandenen Bahnstrecke Osnabrück – Oldenburg im Westen beflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes gemacht werden.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße" mit baugesalterischen Festsetzungen beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / neben stehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße" mit baugesalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

#### Planunterlage

Geschäftsnachweis L4-402/2004

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Bramsche, Flur 1 u. 5, Maßstab 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück

- Katasteramt - Osnabrück, den

(Unterschrift) (Siegel)

#### Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche

- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt -

Bramsche, den 11.07.2006

Fachbereichsleiter

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße" mit baugesalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße" mit baugesalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 10.04.2006 bis 11.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße" mit baugesalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2006 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 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 der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den 11.07.2006

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Maßstab 1:5000

STADT BRAMSCHER Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				
Bebauungsplan Nr. 122 "Zwischen Lindenstraße und Moltkestraße" mit baugesalterischen Festsetzungen - Gemarkung Bramsche, Flur 1 und 5 -				
Bearbeitet	Gezeichnet	Gesehen	Datum	Masstab
Drewes	Kruse		Febr. 2006	1:1000
Änder.-Nr.	Datum	Art der Änderung		Zeichnungs-Nr.
				Name