

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 126 „Sandwich“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 15. Juli 2008

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartellgrundlage: Liegenschaftskarten Stadt Bramsche, Gemarkung Bramsche, Flur 11, Maßstab: 1 : 1.000

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2006). 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.

Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur * Beratender Ingenieur
Arndstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/66387-0 * Fax: 0541/0541/9838777

Osnabrück, den (Siege)

öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 15. Juli 2008

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Sandwich“, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, den 15. Juli 2008

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 „Sandwich“ mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, des Umweltberichtes und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.11.2007 bis 03.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 15. Juli 2008

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 126 „Sandwich“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung, einschließlich Umweltbericht, beschlossen.

Bramsche, den 15. Juli 2008

Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 „Sandwich“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2008 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2008 in Kraft getreten.

Bramsche, den 18. August 2008

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 126 „Sandwich“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den Die Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den Die Bürgermeisterin

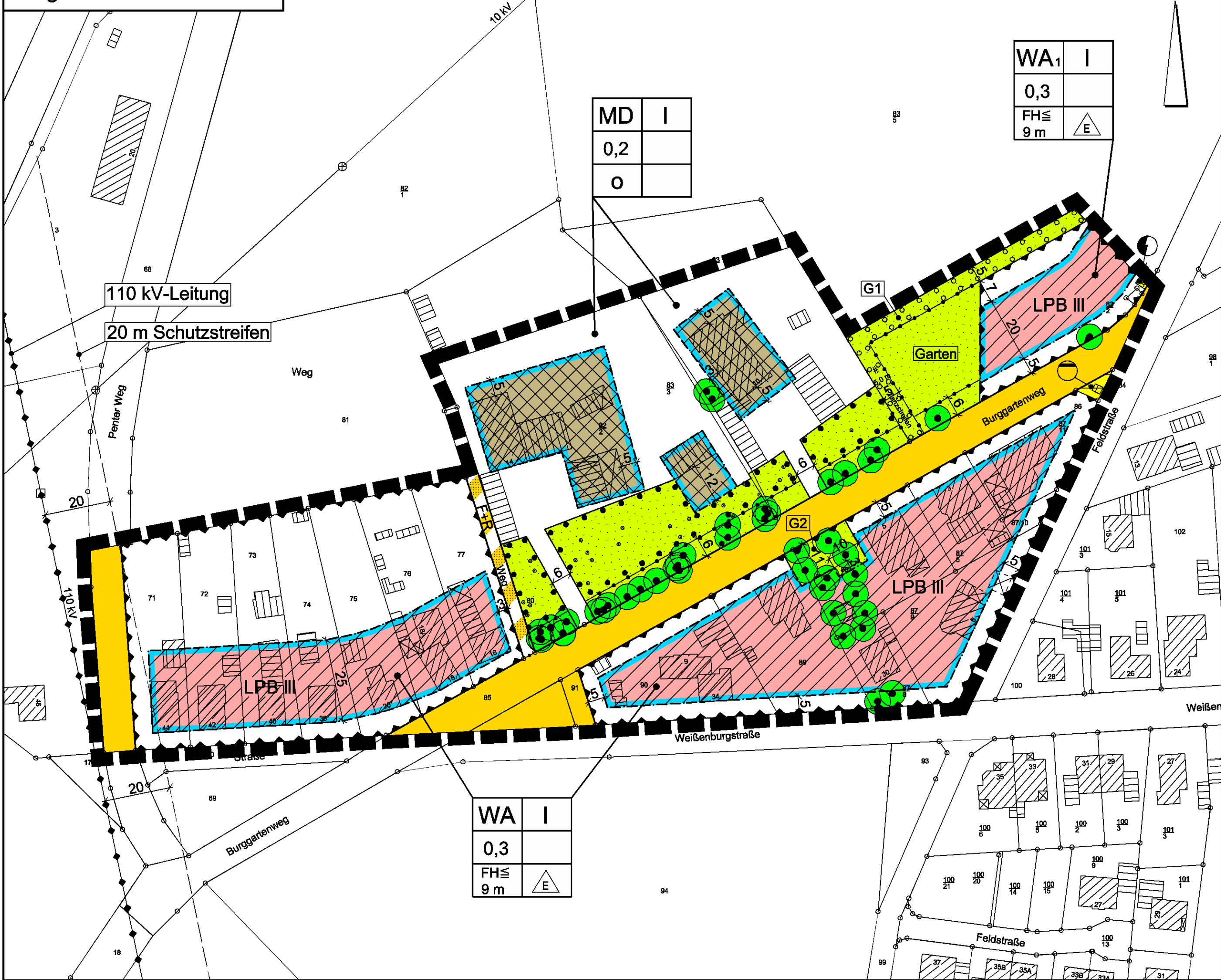
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3315)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1960 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

(1)

In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA₁ sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

(2)

Im Dorfgebiet (MD) sind Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

(3)

Die maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden; innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung darf dabei eine Höhe von 11 m über gewachsenem Gelände nicht überschritten werden.

(4)

In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA₁ sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind in die in der folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen Schalldämm-Maße R_{w, res} einzuhalten.

		Geschoss	Ausweisung
			WA
Einstufung Lärmpegelbereich (LPB)	für alle Gebäudeseiten (erforderliches $\cdot R'_{w, res}$)	EG und OG	LPB III
			35 dB

Um für die bei Schlafräumen 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. Gleiches gilt für die Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ sind die Außenwohnbereiche südöstlich oder südwestlich der Gebäude oder anderer Gebäudeteile (im Lärmschatten bzw. teilweise im Lärmschatten) anzuordnen.

(6)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze (Einzelbäume und flächige Anpflanzungen) 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. Nach Maßgabe der ebenfalls für erteilenden Ausnahme von den Verboten der Baumschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(7)

Innerhalb der privaten Grünfläche G 2 ist eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 3 m zulässig; als Oberflächenbefestigung ist nur eine dauerhaft wasserdurchlässige Befestigung in Form von Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit 30 % Fugenanteil zulässig.

(8)

Innerhalb der privaten Grünfläche G 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist zur Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ eine zweireihige Anpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten (geeignete Arten s. Pflanzliste).

(9)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ist an mehr als 10 % der Jahresstunden mit Gerüchen aus Tierhaltung belastet.

Aus diesem Grund ist in der privaten Grünfläche die Anlage und Bepflanzung eines privaten Zier- und Nutzgartens zulässig; Anlagen und Einrichtung, die dem Aufenthalt von Personen dienen, wie z. B. Terrassen, Sitzplätze, Pavillons, Kinder- und Kleinkinderspielflächen und -flächen, sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

(1)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO, Wintergärten, Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die gleiche Dachneigung vorzusehen.

(2)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 sind Dachaufbauten (Dachgauben) 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 Organgs muss mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaubereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

(3)

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 glänzend-glasierte oder reflektierende Dachdeckungen sowie die Farbtöne Grün, Blau, Gelb, Weiß und Violett unzulässig. Grasdächer und anderweitig mit Pflanzen begrünte Dachausbildungen sind zulässig.

Hinweise

(1)

Sollten bei den geplanten 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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. Meldepflichtig sind 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(2)

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

(3)

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

(4)

Gegenüber dem Baulastträger der umliegenden Straßen (B 218, Osnabrücker Straße, B 68) können keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

(5)

Der Schutzstreifen der westlich des Plangebietes verlaufenden 110 kV-Freileitung der RWE überdeckt das Plangebiet teilweise. Die für den Schutzstreifen geltenden Schutzvorkehrungen (Bauhöhenbeschränkung von 11 m über Gelände, Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, kein Glasdach, Maximalhöhe von Anpflanzungen bis 15 m, Abstimmungs- und Zustimmungspflicht von Bauvorhaben) sind zu beachten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH ≤ 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Abwasser

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Garten Zweckbestimmung: Garten ohne Aufenthaltsbereich

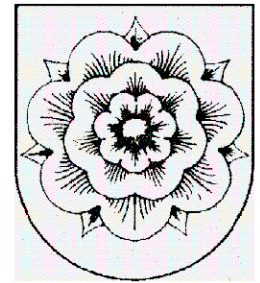
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

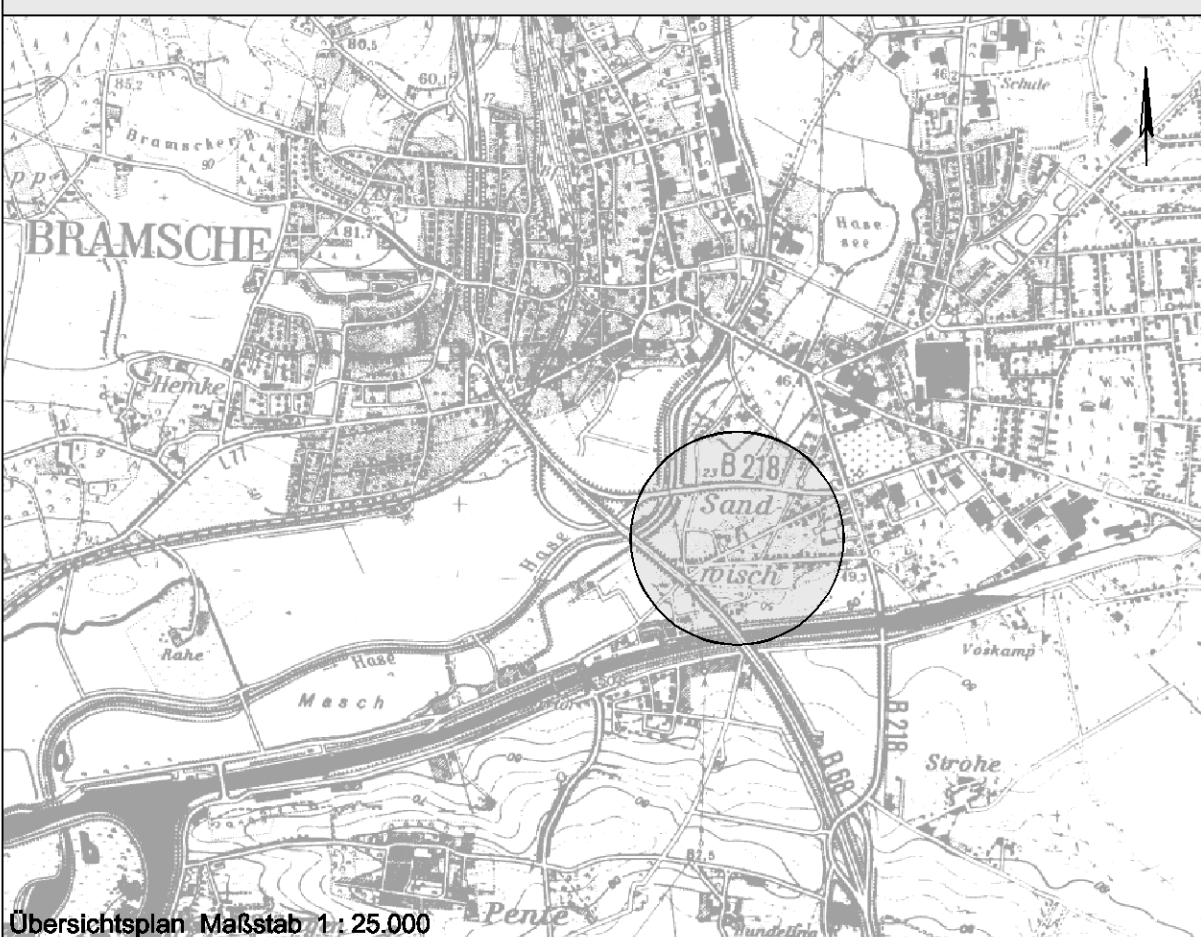
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes
- LPB III Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

STADT BRAMSCH



Bebauungsplan Nr. 126 "Sandwich"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



Juni 2008

M 1 : 1.000