

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung sowie der § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 12.03.2018 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2016 öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bramsche, den 12.03.2018 gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

Planunterlagen	Auftragsnummer: P 16014
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016
Landkreis:	Osnabrück
Gemeinde:	Stadt Bramsche
Gemarkung:	Engter
Flur:	11
Maßstab:	1:1000
Die dieser Planunterlagen 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 nichtgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 15. Sep. 2016).	
Es ist das Flurbereinigungswesen, Engter (Verfahrens-Nr. 2142) einbezogen. Flurbereinigung.	
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Angefertigt durch	VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Quakenbrück, den 12.03.2018	Arbeitszeugnis
gez. Alves	Arbeitszeugnis
Öffent. best. Verm.-Ing.	

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgearbeitet.

Bramsche, den 12.03.2018 gez. Greife
Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 12.10.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de zugänglich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2017 bis 27.11.2017 mit dem Schreiben vom 20.10.2017 statt.

Bramsche, den 12.03.2018 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen in seiner Sitzung am 22.02.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 12.03.2018 gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2018 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit seit dem 15.03.2018 rechtskräftig.

Bramsche, den 16.03.2018 gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen 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 Verhältnis 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, den 16.03.2018 Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den 16.03.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenvorschrift 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 Bauzeichnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

- 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

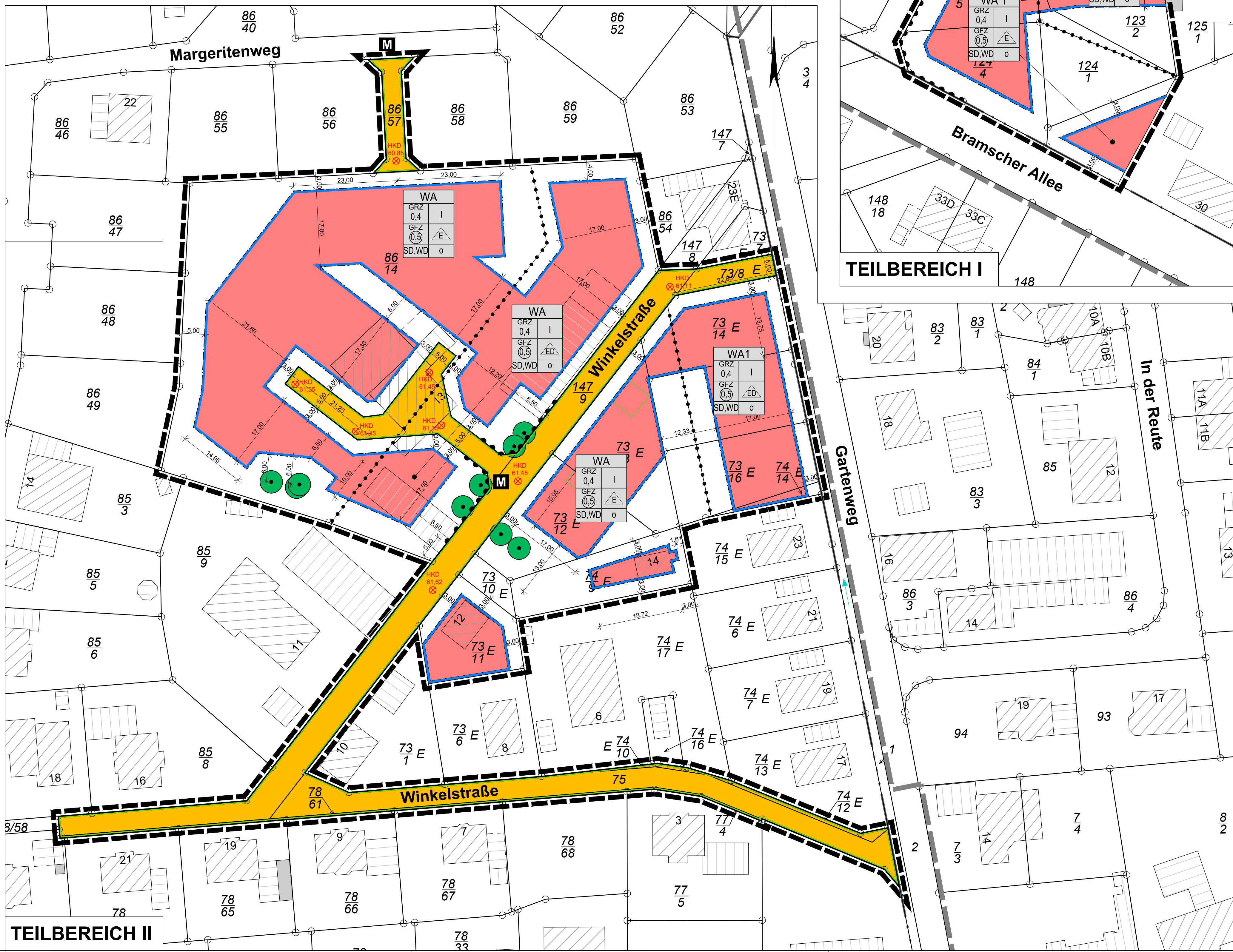
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- GRZ 2.1 Grundflächenzahl
- GFZ 2.5 Geschossflächenzahl
- I 2.7. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o 3.1 Offene Bauweise
- 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze
- SD, WD Sattel- und Walmdach

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.4. 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)
- 13.2. Erhaltung: Bäume

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)
- Standort der Mülleimer am Tag der Leerung
- Höhenbezugspunkt Kanaldeckel (Baustraße) in Metern über NNH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2,4) BauNVO):

- a) Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NNH angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Baustraße, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt, anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch interpolieren zu ermitteln. In der Planzeichnung sind die Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD gekennzeichnet.
- b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,25 m über Kanaldeckel (Baustraße) annehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,85 m überschreiten.
- c) Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

- a) Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper 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 20 % überschritten werden. Bei Doppelhäusern bis zu 50 %.

§ 3 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO):

- a) Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zur Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstückes zulässig.
- Die benannten Anlagen haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Fußwegen hin einen Abstand von 1 m einzuhalten.
- Vor Garagen, Stellplätze und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 4 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen:

- a) Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportsanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12 Grad) auszuführen.

§ 5 Eingrünung von Stellplatzanlagen:

- a) Private und öffentliche PKW-Stellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer mindestens 0,50 m breiten Hecke einzurünnen.

§ 6 Grundstücks- und Abfahrten:

- a) Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig.

§ 7 Behandlung des Niederschlagswassers:

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

- a) Die Grundstücke im Teilbereich II, die über die Winkelstraße bzw. die geplante Stichstraße erschlossen sind, erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenkanal. Die Einleitung hat gedrosselt nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungsbetriebes zu erfolgen.

- a) Die von Norden über den Margeritenweg erschlossenen Grundstücke sind entsprechend der hergestellten Baustraße aufzufüllen, um eine Versickerung zu ermöglichen.

§ 8 Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen:

- a) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist angleich nachzupflanzen.

§ 9 Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- a) Die Festsetzungen § 11 „Ausgleich und Ersatzmaßnahmen“ im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und § 12 „Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 13a bis 135c BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB“ des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 109 in der Fassung der 1. Änderung bleiben gültig.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

- a) Dachausbildung
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Belstdachsteinen zu erstellen.

- a) Im WA-1 Bereich, Bebauung entlang der „Bramscher Allee“ und des „Gartenweges“, sind nur rote, rotbraune und Kupfer nuancierte Farbtöne für die Dacheindeckung zu verwenden.

- a) Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.

- a) Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen.
Der WA-1 Bereich, Bebauung entlang der „Bramscher Allee“ und des „Gartenweges“, ist mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad auszubilden.

- a) Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu wählen.

- a) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

- a) 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 Auslaubbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

§ 2 Außenwandgestaltung:

- a) Bei Doppelhäusern ist für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.

- a) Im WA-1, Bebauung entlang der „Bramscher Allee“ und des „Gartenweges“, sind die Fassaden mit rotem, rotbraunem, rotbraunem Klinkerstein auszuführen. 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen:

- a) Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Weißblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig. Grundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.

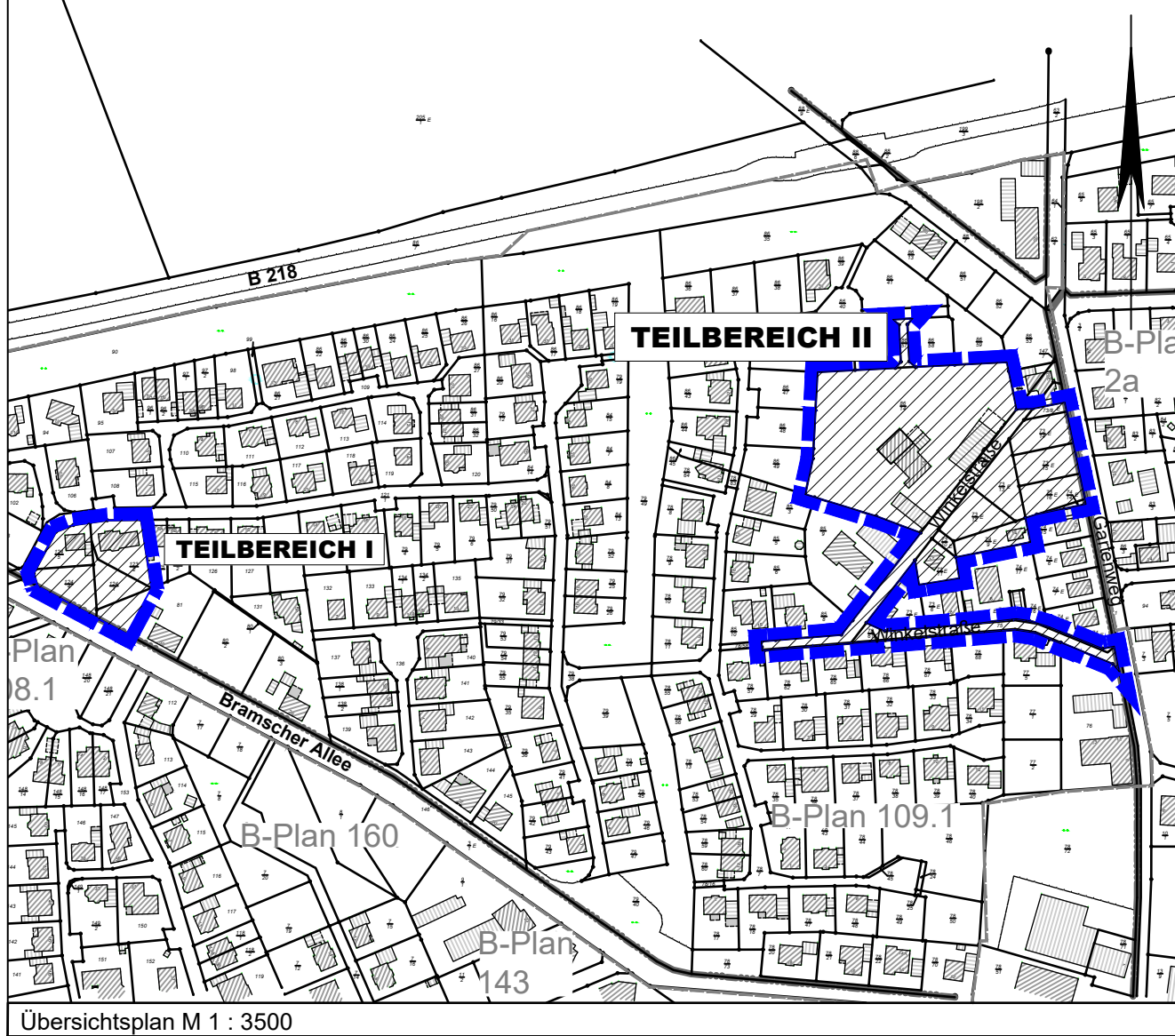
§ 4 Grundstückseinfriedungen:

- a) Die Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsstraßen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.



Stadtentwicklung Bau und Umwelt

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



Bebauungsplan Nr. 109

„Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“

mit baugestalterischen Festsetzungen

2. Änderung

Datum: 09.03.2018

Maßstab: 1: 500

Abschrift

Bearbeitet: Liebach
Gezeichnet: Behrens

Letztes Speicherdatum: 2018-03-19