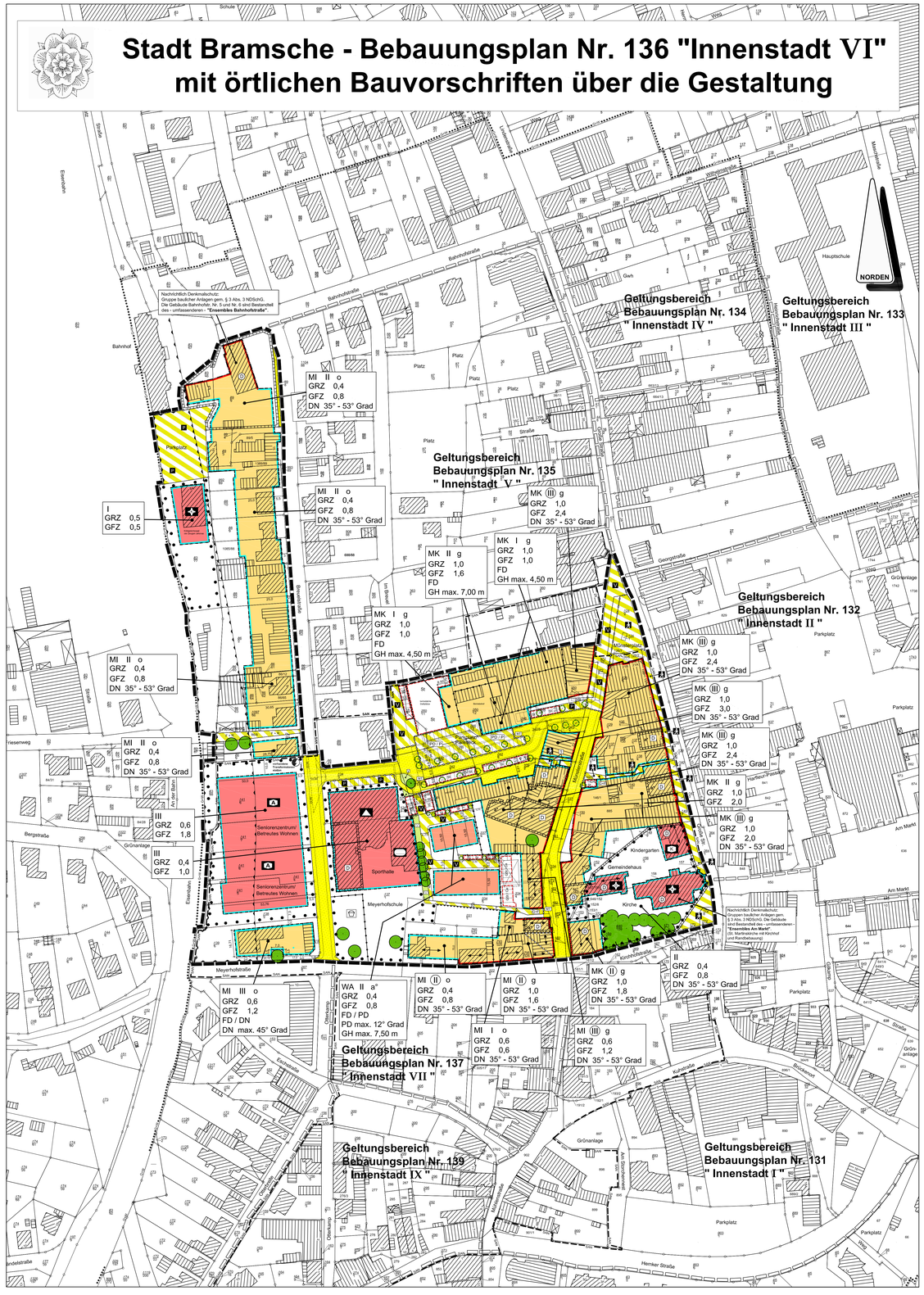
Stadt Bramsche - Bebauungsplan Nr. 136 "Innenstadt VI" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBL. I, S. 406).

Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Flurstücksnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung

- Schule
- Sporthalle
- Seniorenzentrum/ Betreutes Wohnen
- Kirche
- Gemeindehaus
- Kindergarten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 1,0 usw. — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 2,0 usw. — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO i. V. m. § 56 NdsBauO)

- o — offene Bauweise
- a° — abweichende Bauweise in WA-Gebieten (siehe hierzu die diesbezügliche textliche Festsetzung Nr. 5.0)
- 1 — festgesetzte Baugrenze mit Gültigkeit ab dem ersten Obergeschoss (siehe hierzu die diesbezügliche textliche Festsetzung Nr. 9.0)
- Stellung der baulichen Anlagen = Hauptfirstrichtung
- zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer
- zulässig sind Flachdächer und Pultdächer
- g — geschlossene Bauweise
- a* — abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale zum Erhalt der typischen Traufgassen (siehe hierzu die diesbezügliche textliche Festsetzung Nr. 6.0)
- FD — Flachdach
- PD max. 12° Grad — Pultdach mit einer maximalen Neigung von 12° Grad
- DN 35°- 53° Grad max. 45° Grad — geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 35° - 53° Grad bzw. geneigte Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung von 45° Grad
- GH max. 7,50 m — zulässige maximale Gebäudehöhe

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen; Insbesondere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- G+F — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentlicher Parkplatz
- Fußgängerbereich
- F + R — Fuß- und Radweg
- F — Fußweg
- PD / P — Öffentliches Parkdeck mit zwei Parkebenen / öffentlicher Parkplatz

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz
- V — Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
- zu erhaltende Baumgruppe im Bereich des Kirchhofes St. Martin § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Baudenkmal, Einzelanlage (unbeweglliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität, vorhandene Transformatorenstation

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- geräuschorrobelasteter Bereich (Bahnlärm)

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen + Firstrichtung
- Sichtdreiecke: hinweis: Zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche (gemäß § 9 Abs. Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- St — private Stellplätze
- Gst / Ca — Gemeinschaftsstellplätze und Carports
- MT — Müllbehälterstandort: Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- SAN — Grenze des rechtskräftigen Sanierungsgebietes "Südwestliche Altstadt"
- Grenze der Geltungsbereichs der "Gestaltungs- und Werbesatzung" der Stadt Bramsche
- Baum (Laubbaum) vorwiegend im Rahmen der Straßenraumgestaltung geplante Baumstandorte
- Kennzeichnung von Gebäuden, deren Abbruch für eine Neuordnung erforderlich ist
- 15,0 / Δ 5 — Bemaßungsangaben
- geplante Parkplatzeinteilung und Kennzeichnung Behindertenparkplatz

Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das:

Architekturbüro Wolfgang Kantorski
Büro für Planung und Gestaltung

Bergstraße 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/56300, Fax: 0251/9879251

Bearbeitung:
Bau. Ass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Münster, den 06. Dezember 2011

L.A.: Peter Wallstein
(Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)

Textliche Festsetzungen

1.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumer und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.0 Ausschluss von allgemein In Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen Tankstellen

In den festgesetzten Kerngebietsausfuleldern (MK) sind Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

3.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Kerngebietsbaufelden (MK) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Sex-Shops, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

4.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten Im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO In Mischgebieten (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Mischgebietsbaufelden (MI) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe Sex-Shops und aus den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des MI-Gebiets, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - ausgeschlossen. Nicht zulässig sind des weiteren die in nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteilen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO), Dies sind Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Vergnügungsstätten vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.

5.0 Abweichende Bauweise in den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baufeldern (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung von Kettenhäusern mit einer einseitigen Grenzbebauung und einem einseitigen Grenzabstand von mindestens 3,0 m Breite.

6.0 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit **"a*"** gekennzeichneten Baufenmkale (Einzeldenkmale Große Straße Nr. 7 und Nr. 13 sowie Münsterstraße Nr. 18, Nr. 20 und Nr. 21 wird eine "abweichende Bauweise" von der Hauptfestsetzung der "geschlossenen Bauweise" wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Gebäudeabstand in der Breite der vorhandenen Traufgassen einzuhalten, damit der Erhalt der typischen Traufgassen gewährleistet werden kann (§ 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

Traufgassen und Durchgänge von 0,30 m bis 1,00 m Breite gelten dabei als geschlossene Bauweise und sind somit im Rahmen der Hauptfestsetzung genehmigungsfrei zulässig. Ein seitlicher Grenzabstand in der Breite von über 1,00 m bis 3,00 m kann durch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken in Hinblick auf die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere z.B. in Bezug auf **Gefahrenabwehr** (Brandschutz), Gesundheit oder Belichtung nicht bestehen und die gesondete Bebauung des angrenzenden Baudenkmales bzw. die Regelungen nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

7.0 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Die als "zu erhaltenBäume und zu erhaltende Baumgruppe" festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

8.0 Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche + OK Gehwegoberfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze – mit der Verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

9.0 Zulässige Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Passage) ab dem ersten Obergeschoss (§ 23 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO)

Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Passage) mit einer privaten Gebäudeerweiterung zwischen Münsterstraße Nr. 21 und Nr. 22 ist ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Des Weiteren gelten für den durch Baugrenzen bestimmten Überbauungsbereich oberhalb der Passage die ansonsten im Bebauungsplan festgelegten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise, die für die Grundstücke Münsterstr. Nr. 21 und Nr. 22 getroffen worden sind.

Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 NBauO)

10.0 Materialien zur Dacheindeckung in Baufeldern mit festgesetzter Flachdach- und Pultdachausbildung

In den Baufeldern, in denen Flach- und Pultdächer als zulässig festgesetzt sind, sind reflektierende Dacheindeckungen aller Art, auch nur leicht reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. Nicht zulässig sind weiterhin Dacheindeckungen auf Kunststoffbasis oder vergleichbaren Materialien. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder titanhaltigen Baustoffen sind zulässig, wenn diese Materialien in Verbindung mit einer Dämmung des Flach- oder Pultdaches zur Verminderung des Heizenergiebedarfs zum Einsatz kommen.

Hinweise

A) Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger

Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden, wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.

B) Einbau von Vitrinen, Möbierung und Grünbehälter

Die Einbauten von Vitrinen, Möbierung und Grünbehälter sind im festgesetzten Fußgängerbereich "Große Straße" unter der Voraussetzung erlaubt, dass das Einvernehmen mit der Stadt Bramsche hergestellt worden ist.

C) Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Torfgefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück oder der Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder 0541/323-4433, 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen; bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Des Weiteren gehört der Ensemblebereich der St.-Martins-Kirche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Baustellenbedingungen im Bereich des Bebauungsplanes haben archäologische Funde und Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit erbracht. Da bei Erdeingriffen mit erneuten Bodenfunden, die weitere Einblicke in die historische Entwicklung Bramsches geben können, zu rechnen ist, soll die Stadt- und Kreisarchäologie vor Beginn von Erdarbeiten in dem genannten Plangebiet benachrichtigt werden, um die Baumaßnahmen ggf. archäologisch begleiten zu können.

D) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt dieser Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es empfiehlt sich, bei geplanten Maßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

E) Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

F) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511/109-6330 zu benachrichtigen.

G) Mit Bahnlärm gerlüsvorbelasteter Bereich westlich der Breuelstraße

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie Osnabrück - Bramsche im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

In dem als gerüschvorbelastet gekennzeichneten Bereich westlich der Breuelstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht speziell zur Nachtzeit überschritten. Die Werte werden tags um rund 1 dB(A) unterschritten (maximal rund 59 dB(A) tags) und nachts teilweise um 5 dB(A) überschritten (maximal rund 55 dB(A) nachts).

Für den vorgenannten Bereich liegt eine Schalltechnische Beurteilung des Büros IFW - Ingenieurplanung Waltenhorst - vor, welches bei der Stadt Bramsche vorgehalten wird und während der Servicezeiten im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - eingesehen werden kann.

Bauwillige werden an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schallschutzmwerte bei der genehmigungs-oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsändenung von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Rahmen des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens seitens des Antragstellers nachzuweisen ist.

Planunterlage

Auftragsnr. **20100906**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bramsche - Flur: 1 u. 4 - Maßstab: 1:1000
(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2011 "

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...

(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2010). 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.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Kirstin Flüsmeyer
Dipl.-Ing. Werner Flüsmeyer

Beratender Ingenieur * Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/963870 * Fax: 0541/9638777

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — **Osnabrück, den 14.12.2011**

(Siegel)

(Unterschrift)

Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 136 "Innenstadt VI" treten folgende Bebauungspläne in diesem Geltungsbereich außer Kraft:

- o Der Bebauungsplan Nr. 68 "Zwischen Marktstraße und Georgstraße" in dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Teilbereich
- o Der Bebauungsplan Nr. 27,1 "Münsterstraße" in dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Teilbereich
- o sowie die Bebauungspläne Nr. 27,1 "Münsterstraße - 1. und 2. Änderung"

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1.0 Sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

1.2 Baudenkmale werden durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Für Maßnahmen an Baudenkmalen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und in deren Umgebung (§ 8 NDSchG) ist die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz vorgeschriebene Genehmigung einzuholen.

2.0 Straßenräume und Baufluchten

2.1 Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Versuf der bestehenden Bauflluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen, es sei denn, dass durch den Bebauungsplan anderes Planungsrecht geschaffen wird.

2.2 Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite in einer Reihe aneinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verläuft wird.

2.3 Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und – höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend Nr. 6,0 Fassadenvor- bzw. rückspünge oder Abwinkelungen vorgesehen werden.

3.0 Gliederung der Baukörper

3.1 Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wiederherzustellen oder zu gliedern, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen oder zu erglänzen. Soweit nicht durch die Abmessung des Baukörpers bereits gegeben, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die folgende Breiten nicht überschreiten dürfen;

- o bei traufständigen Gebäuden: 20 m
- o bei giebelständigen Gebäuden: 14 m

Fassadenabschnitte sind durch folgende Merkmale zu bilden:

- **a.** Gestalterische Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite
- **b.** Fassadenvor- bzw. rückspünge über mindestens 2 Geschosse von mindestens 0,3 m Breite
- **c.** Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder
- **d.** Abwinkung in der Bauflucht von mindestens fünf Grad

3.2 Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

4.0 Dachgestaltung

4.1 Dachneigungen sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.

4.2 Zwerchhäuser und Gauben können als Spitz- oder Schleppgauben mit vertikalen Wangen auf geneigten Dachflächen eines Gebäudes angeordnet werden, wenn sie in den senkrechten Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen. Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchhäuser darf insgesamt je Dachseite bis zu 60 % der Traufläge betragen. Werden Fassadenabschnitte durch Erker gebildet, so ist je Abschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser und Gauben müssen von den seitlichen Fassadenabschnittsgrenzen mindestens 2,0 m sowie untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einhalten. Als Bezugspunkt gilt hierbei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks der Dachaufbauten (ohne Dachüberstand).

Der Schnittpunkt des Dachübergangs von Schleppgauben bzw. des Firstes bei Spitzgauben in das Hauptdach muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter den First des Hauptdaches liegen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens drei Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen.

4.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen und höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht.

4.5 Die geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (vergleichbar RAL 3000 bis RAL 3011 und RAL 3013) einzudecken, Kupfereindeckungen sind zulässig. Nicht zulässig sind glasierte, engobierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

5.0 Höhe der Baukörper

Neue Gebäude dürfen mit ihren Trauf- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.

6.0 Gliederung der Oberfläche und Farben der Fassade

6.1 Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Insbesondere ist das "Aufreißen" der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrecht durchgehenden tragenden Elemente unzulässig. Die tragenden Konstruktionselemente müssen auf der gesamten Fassade als Oberkante Gelände klar ablesbar sein.

6.2 Die senkrechten sichtbaren Konstruktionselemente müssen bei Mauerwerksbau im Erdgeschoss mindestens eine Breite von 36,5 cm aufweisen, Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente. Die Stützen im Erdgeschoss sind in formalem Bezug zu den senkrechten Gliederungselementen in den Obergeschossen einzuordnen. Der Abstand zwischen ihnen darf nur so groß sein, dass die dazwischen liegenden Öffnungen Proportionen von stehenden Rechtecken erhalten. Schaufenster im Erdgeschoss können abweichend hiervon entsprechend Nr. 7.3 auch quadratische oder liegende Proportionen aufweisen.

6.3 Oberflächen von Fassaden dürfen nicht in Kunststoff, Metall, Keramik, Glas oder geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden.

6.4 Bei Mauerwerks- und Putzfassaden sollen ausschließlich gedämpfte Farbtöne verwendet werden, Die Farben erstrecken sich

- o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- o über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- o hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)
- o Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- o bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben.

Farbige Absetzungen der Architekturelemente sind in den Putzflächen verwandten Tönen zulässig.

6.5 Bei Fachwerkfassaden sollen bei mehrfarbig gehaltenen Fachwerkgebäuden das Fachwerk schwarz gestrichen oder naturbelassen gehalten werden, die Gefache in hellen Farbtönen, weiß, hell grau oder hell gelblich als Putzflächen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln gehalten werden.

6.6 Fenster sollen in Weiß gehalten werden, Türen sollen in der Farbe der Fassade oder farblich unterordnend gestaltet werden.

6.7 Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silberoxixal oder metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

6.8 Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gestaltwirkung zu erreichen.

7.0 Wandöffnungen

7.1 Wandöffnungen müssen dem Baustil entsprechende Öffnungen aufweisen.

7.2 Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

7.3 Fenster von Altbauten müssen stehende Proportionen aufweisen, Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

7.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind sie mindestens alle 4,0 m durch Bauteile von mindestens 0,4 m oder bei Holzfachwerk durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen zu gliedern, Bei Fachwerkfassaden muss die Schaufensterbreite sich dem vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen. Zusammengehörende Schaufensterfronten sind nur zulässig, wenn sie hinter Arkaden liegen.

7.5 Eckschaufenster sind nicht zulässig.

8.0 Markisen und Vordächer

8.1