

**Planunterlagen**  
 Kartensgrundlage: Liegenschaftskarte V 7010/97  
 Liegenschaftskarte Hesepe Flur 14  
 Maßstab: 1:1000  
 Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.08.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Das Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen natürlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.03.1997).  
 Die Übersichten der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Osnabrück den 2.8.11.2009  
 Katasteramt Osnabrück  
 (Unterschrift)  
 Kennzeichnungsart



**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1995, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1999 (BGBl. I, S. 499).

**I. BESTANDSANGABEN**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 15072 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, IV. m. § 16 BauNVO)

I, III usw. Zahl der Vollgeschosse (Höhenmaß)  
 GRZ Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO  
 GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
 Gfmax Grundfläche maximal  
 offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**VERKEHRSLÄCHEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Örtliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

vorr. Trafostation

**HAUPTVERSORGUNGSLINIE UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

vorr. 10kV - Erdkabel  
 vorr. 10kV - Freileitung

**GRÜNFLÄCHEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielfeld
- private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Gleiten III Ordnung

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Laubbäumen zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. E. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB) - Störwall - Well - Wand
- Wahl
- Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHNERVERORDNUNG**

- (Sichtblöcke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Örtung mit Schutzstreifen und Geh- Fahr- und Leitungsstreifen, der Schutzstreifen der Örtung ist auf seine gesamte Breite von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung mit belaubenden Gehweiden freizuhalten
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Vermauerung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 70 „Ostlandstraße“**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der ersichtlichen öffentlichen Verkehrsfläche - Ök. fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückshöhe).

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 10 cm über fertiger Straßenebene anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.

**§ 2 Traufenhöhe**  
 Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten.

**§ 3 Firsthöhe**  
 Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut), 5,50 m nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2,4) BauNVO)

**§ 4 Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
 Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind mit einzurechnen.

**§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Pro Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**§ 6 Garagen und Nebenanlagen** (§ 12 und 14 BauNVO)  
 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

**§ 7 Grundstücks- und Abfahrts- und Abfahrt** in einer Breite von maximal 5 m zulässig.  
 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig.

**§ 8 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)  
 Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen und dauernd zu unterhalten.

**§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen und dauernd zu unterhalten.

**§ 10 Lärmschutzmaßnahmen**  
 Lärmschutzwand / -wall  
 Zwischen Sportanlagen und nördlich angrenzender Wohnbebauung ist ein Lärmschutzwand mit 4,50 m Höhe über der Oberfläche der angrenzenden Fußballfelder auszuführen. Der Lärmschutzwand erhält an der Seite der Sportanlagen eine Neigung von 1 : 1,5 m, die Böschung zur Anlageseite wird unter ca. 35° fächer ausgebildet. Die Lücke auf Grund des Kreuzens, nicht durch einen Wall zu überbrücken 10 KV-Erdkabel wird durch eine 4,50 m Höhe Lärmschutzwand geschlossen.

**Nutzungsbeschränkungen**  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage wird für das 3. Spielfeld im Nordwesten eine zeitliche Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Dieses Spielfeld darf an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr nicht benutzt werden.

**B) Gestalterische Festsetzungen**

**§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:**

a. **Dachausbildung**  
 Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit einer Dachneigung von 35° bis 42° erfolgen; für Nebenanlagen und Garagen ist auch die Flachdachbauweise zulässig.

b. **Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.**  
 Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihre Seitenteile auf insgesamt 2/3 der darunterliegenden Traufentiefe zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufentiefe nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Originals muß mindestens 2 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.

**§ 2 Außenwandgestaltung:**  
 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.

**§ 3 Nebenanlagen und Garagen:**  
 Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Weißblech und unbelasteten Faserverkleidungspalten unzulässig.

**Nachrichtliche Hinweise:**  
 Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 20 - 40 m befestigten Fahrbahnrand (Ständestreifen) der Bundesstraße 218 (Beschränkungzone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) StBO). Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrtrichtungsrichtung der übergeordneten Straße 110 m, in der untergeordneten Straße 10 m gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.  
 Die Flächen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB § 11 (2) FStG.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES** (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund 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 diesen Bebauungsplan Nr. 70 „Ostlandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 05.01.2009  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 8.9.83 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Ostlandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - Bramsche, den 15.09.1999  
 Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 11.6.92 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 „Ostlandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 9.7.92 bis 10.8.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bramsche, den 05.01.2009  
 Der Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 7.4.93 bis 6.5.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 05.01.2009  
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.4.99 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 3.7.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.7.99 bis 13.8.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bramsche, den 05.01.2009  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten in Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelehenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.  
 Bramsche, den

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 70 „Ostlandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.99a Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bramsche, den 05.01.2009

Der Beschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.99 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
 Bramsche, den 05.01.2009

Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.99 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 1 „Jesep“ für diesen Geltungsbereich außer Kraft.  
 Bramsche, den 05.01.2009

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Bramsche, den

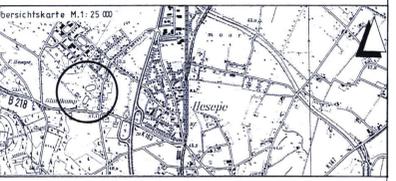
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Bramsche, den

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - Bramsche, den 15.09.1999  
 Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 18.3.93 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 31.3.93 ortsüblich bekanntgemacht.



**URSCHRIFT**  
**Bebauungsplan Nr. 70**  
**„Ostlandstraße“**  
 mit örtlichen Bauvorschriften



**STADTENTWICKLUNG, BAU UND UMWELT STADT BRAMSCH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „Ostlandstraße“**

|             |             |        |            |
|-------------|-------------|--------|------------|
| Verfasser:  | Stadtbauamt | Datum: | 05.01.2009 |
| Gezeichnet: | Stadtbauamt | Blatt: | 1          |
| Revisor:    | Stadtbauamt | Blatt: | 1          |
| Genehmigt:  | Stadtbauamt | Blatt: | 1          |