



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude – Garagen

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

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (gem. § 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71, 4. Änderung - "Auf dem Thören" (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 71, 4. Änderung "Auf dem Thören" mit örtlichen Bauvorschriften

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

§ 2 Grundflächenzahl (GRZ)
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o. g. Anlagen nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Oberkante fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

- a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist min. 0,10 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 0,50 m überschreiten.
- b) Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf im WR 1 und WR 2 eine Höhe von 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante, darf
 - ?? im WR 1 eine Höhe von 8,50 m
 - ?? im WR 2 eine Höhe von 9,50 m
 nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

§ 4 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen
Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

§ 5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Im WR 1 sind pro Grundstück und Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

B) Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)

1. **Dachformen, Dachneigung**
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die zulässigen Dachformen sind das Satteldach und Walmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°.
Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Die Farbtöne rot, braun und anthrazit sind zulässig. Eine glänzende Glasierung / Engobierung ist ausgeschlossen.
2. **Dachaufbauten**
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 50 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten.
Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortsganges muss mindestens 2,00 m einhalten. Unterhalb des Dachaufbaus müssen mindestens drei Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues drei Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

C) Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum.

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. 71, 4. Änderung "Auf dem Thören" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 08.11.2010

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71, 4. Änderung "Auf dem Thören" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 08.11.2010

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Auftragsnr. 20090902

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Bramsche, Flur 9, Maßstab 1: 500

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 nichtlegale 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 04.09.2009). 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Osnabrück, den 04.11.2010

gez. Flüssmeyer (Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt -

Bramsche, den 08.11.2010

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71, 4. Änderung "Auf dem Thören" 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 01.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71, 4. Änderung "Auf dem Thören" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 08.11.2010

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 71, 4. Änderung "Auf dem Thören" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bramsche, den 08.11.2010

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2010 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2010 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71, 1. Änderung "Auf dem Thören" für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Bramsche, den 01.12.2010

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr 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

Die Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den 01.12.2010

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT BRAMSCH					
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt					
Bebauungsplan Nr. 71, 4. Änderung – "Auf dem Thören"					
mit örtlichen Bauvorschriften					
- Gemarkung Bramsche, Flur 9 -					
Bearbeitet Schwarzenauer	Gezeichnet Kruse	Gesehen	Datum Dezember 2009	Masstab 1:500	Zeichnungs-Nr. Stand: Dez. 2010