Stadt Bramsche - Bebauungsplan Nr. 132 "Innenstadt II" 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. 466).

Bestandsangaben

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

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift 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

- St – Stadtwerke Bramsche

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 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 2,0 – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- TH = 7,30 m – Traufhöhe über Oberkante Gehweg/niveau als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Baulinie
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- a* – abweichende Bauweise im Bereich der Baukörperzone zum Erhalt der typischen Traufgassen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 12)
- Stellung der baulichen Anlagen = Hauptfirstrichtung
- Stellung der baulichen Anlagen = Hauptfirstrichtung senkrecht oder parallel zum Planzeichen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- festgelegte Ein–/Ausfahrt; Anschluss der Gemeinschaftsstellplätze an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Öffentlicher Parkplatz
- Ja – Fußgängerbereich
- Ja G+F – Fußgängerbereich mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- M – Marktplatz (Wochenmarkt, Kirmes und sonstige Veranstaltungen)
- F – reiner Fußweg
- F + A – Fußweg mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- F + R – Fuß - und Radweg

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

- Elektrizität, vorhandene Transformatorenstation

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 Sträucher § 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 (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
- erhaltenswerte Bruchsteinmauern (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

Zweckbestimmung

- GTGa – Gemeinschaftsfeldgarage
- Ga – Garagenstandort
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- MC – Müllcontainerstandort
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen = Firstrichtung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GzA – Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Sichtdreiecke; Hinweis: Zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche (gemäß § 9 Abs. Nr. 10 BauGB)

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Grenze der Geltungsbereiche der "Gestaltungs- und Werbesatzung" der Stadt Bramsche
- SAN – Grenze des rechtskräftigen Sanierungsgebietes "Südwestliche Altstadt"
- E – 10 kV - Erdkabel
- E 30 kV – 30 kV - Erdkabel
- Arkadengang
- F – Fernmeldeleitung
- SK – Steuerkabel
- privater Durchgang
- A – Abwasserleitung
- Bemaßungsangaben
- G – Erdgasleitung mit Schutzstreifen

Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das:

Architekturbüro Wolfgang Kantorski
Büro für Planung und Gestaltung

Bergstraße 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/56300, Fax: 0251/51300

Bearbeitung:

Bau. Ass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Münster, den 24. Mai 2008

i. A.: Peter Wallstein

(Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)

Textliche Festsetzungen

1.0 Ausnahme hinsichtlich eines weiteren Vollgeschosses (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + ein Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es sich hierbei um das oberste Geschoss (Dachgeschoss) im Sinne des § 2 Abs. 6 NBauO handelt. Ausgenommen hiervon ist der Überbauare Bereich in einer Tiefe von ca. 20,0 Metern entlang der "Großen Straße".

2.0 Ausnahmsweise Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmsweise kann für den eingeschossig festgesetzten Bereich zwischen der "Großen Straße" und dem östlich davon gelegenen "Fußgängerbereich mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger" als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden, dass zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Gebäudeabstand gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung eingehalten wird, wenn die geordnete Bebauung des Gebietes bzw. die Regelungen nach § 1 Abs. 6 BauGB und auch sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3.0 Ausnahmsweises Zurücktreten oder Vortreten von Gebäudeteilen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ein Vortreten bzw. ein Zurücktreten von Gebäudeteilen vor bzw. hinter die Baulinien sowie ein Vortreten vor die Baugrenzen oder Geschossabgrenzung bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Bei Festsetzungen von Arkaden und Durchfahrten sowie von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit unter Arkaden und Durchfahrten verschieben sich bei einem Zurücktreten des Gebäudes hinter die Baulinie bzw. Baugrenze das Gehrecht und die Arkaden sowie die Durchfahrten um dasselbe Maß.

4.0 Berechnung der Geschossflächenzahl (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht sich die Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

5.0 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten 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 Kerngebieten (MK) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Sex-Shops, Sex-Kinos und Spielotheken ausgeschlossen.

6.0 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

7.0 Nutzung der ebenerdigen Freifläche über der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)

Die ebenerdige Freifläche über dem Bereich der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) "Am Markt" hat als privater Fußgängerbereich zu gelten. Die Anlage privater Stellplätze in diesem Bereich ist nicht zulässig.

8.0 Festgesetzte Baulinie mit Gültigkeit ab dem ersten Obergeschoss (§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO gilt die festgesetzte und mit Hinweis in der Planzeichnung versehene Baulinie an der Westseite des MK-Baufeldes ab dem ersten Obergeschoss.

9.0 Festgesetzte Baugrenze mit Gültigkeit ab dem ersten Obergeschoss (§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO gilt die festgesetzte und mit Hinweis in der Planzeichnung versehene Baugrenze an der Ostseite des MK-Baufeldes ab dem ersten Obergeschoss. Die ebenerdige, durch die Baugrenze definierte Dreiecksfläche unterhalb des ersten Obergeschosses hat aufgrund der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen als nicht bebaubar zu gelten.

10.0 Allgemeine Zulässigkeit einer Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss in dem mit "TF 10" gekennzeichneten MK-Baufeld (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

In dem mit **"TF 10"** gekennzeichneten Kerngebietsbaufeld (MK) ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 die Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

11.0 Flächen mit Pflanzbindungen und Baumerhalt

Der im Bereich "Am Markt" angelegte Pflanzstreifen und die als "zu erhaltende Einzelbäume" festgesetzten Baumbestände sind auf Dauer zu erhalten; bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

12.0 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale

Für die in der Planzeichnung mit **"a*"** gekennzeichneten Baudenkmale (Gruppen baulicher Anlagen und Einzeldenkmale) 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 (gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

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, Ein- und Ausstiege, Möblierung und Grünbehälter

Die Einbauten von Vitrinen, von Ein- und Ausstiegen z.B. zu Tiefgaragen, Möblierung und Grünbehälter sind in den Flächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit, im Fußgängerbereich und im Fußgängerbereich mit Fahrrecht für die Anlieger unter der Voraussetzung erlaubt, dass das Einvernehmen mit der Stadt Bramsche hergestellt worden ist.

C) Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch größere 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 grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die St.-Martins-Kirche mit der ehemaligen Kirchhofsburg an. Baustellenbeobachtungen 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

- Solar- und Kollektoranlagen an bzw. auf Baudenkmalen und in der Nachbarschaft zu Baudenkmalen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird. Entsprechendes gilt für die Größen von neu zu errichtenden Dachgauben.
- 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) Schallschutz

Teile des Plangebietes werden von dem vorhandenen Straßenzug der "Maschstraße" tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

F) 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.

G) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat D 23, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511/109-43308 zu benachrichtigen.

Planunterlage

Auftragsnr. 20070907

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Bramsche, Flur 1 und 4

Maßstabs: 1 : 1000

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 24.01.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur * Beratender Ingenieur
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den .....

(Siegel)

Öffent. best. Verm. Ing.

Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 132 "Innenstadt II" treten folgende Bebauungspläne in ihrer Gesamtheit außer Kraft:

- o Der Bebauungsplan Nr. 68 "Zwischen Marktstraße und Georgstraße"
- o Der Bebauungsplan Nr. 68 "Zwischen Marktstraße und Georgstraße - 1. Änderung"
- o Der Bebauungsplan Nr. 68 "Zwischen Marktstraße und Georgstraße - 2. Änderung"
- o Der Bebauungsplan Nr. 68 "Zwischen Marktstraße und Georgstraße - 3. Änderung"
- o Der Bebauungsplan Nr. 27 "Marktplatz - 1. 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 Bauflucht

2.1 Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden Baufluchten 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 verlängert wird.

2.3 Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und - höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend Nr. 6.0 Fassadenvor- bzw. rücksprünge 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 ergänzen. Soweit nicht durch die Abmessung des Bauherrn 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.** GestalteteTe Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite
- **b.** Fassadenvor- bzw. rücksprünge über mindestens 2 Geschosse von mindestens 0,3 m Breite
- **c.** Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder
- **d.** Abwinklung in der Bauflucht von mindestens 5m² Grad

3.2 Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

4.0 Dachgestaltung

4.1 Dachüberstände 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 Trauflänge betragen. Werden Fassadenabschnitte durch Erker gebildet, so ist je Abschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser und Gauben müssen von den seitlichen Fassadenabschlusskanten mindestens 2,0 m sowie untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einhalten. Als Bezugspunkt gilt hierbei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (ohne Dachüberstand).

Der Schnitt des Dachgeruges 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 Dachsteine/ ungunterbrochen 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 Dachsteinen / 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 ab 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 vertikalen 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 Geb-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, Sandgelb)
- 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 untergeordnet gestaltet werden.

6.7 Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silberoxyd 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 Austeilung in den Obergeschossen zu gliedern. Bei Fachwerkfassaden muss die Schaufensterbreite sich dem vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen. Zusammenhängende Schaufensterfronten sind nur zulässig, wenn sie hinter Arkaden liegen.

7.5 Eckschaufenster sind nicht zulässig.

8.0 Markisen und Vordächer

8.1 Markisen sind nur aus textilähnlichen, nicht glänzenden Oberflächen-Materialien bis 1,8 m Tiefe zulässig.

8.2 Eine lichte Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist maximal einzuhalten.

8.3 Vordächer sind nur als bis maximal 1,20 m auskragende leichte Konstruktion zulässig.

8.4 Eine Kombination von Markisen und Vordächern ist nicht zulässig.

9.0 Rolladen

9.1 Zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolladenkästen sind zu verkleiden.

10.0 Antennen

10.1 Antennen und Satellitenanlagen sind bei Anbringung auf dem Dach bei traufständigen Gebäuden auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite vorzusehen oder - soweit technisch möglich - unter Dach zu montieren.

10.2 Antennen und Satellitenanlagen dürfen nicht an Gebäudeseiten angebracht werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

11.0 Solaranlagen und Photovoltaik

11.1 Solar- und Photovoltaik sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht. An den Fassaden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, ist eine Anbringung von Solar–und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

12.0 Werbeanlagen und Warenautomaten

12.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung regeln die Anforderung an die äußere Gestalt und an Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

12.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur im Erdgeschoss sowie bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

12.3 Architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden und müssen optisch klar erkennbar bleiben.

12.4 Werbeanlagen dürfen nur als Fassadenbänder, Beschriftungen, Einzelbuchstaben, Ausleger, Schilder bis 0,7 qm und Schaukästen bis 0,7 qm Größe ausgeführt werden. Mehrere Firma- bzw. Hinweisschilder an der Fassade eines Hauses sind in gleicher Größe zusammenhängend anzubringen.

12.5 Eine Flächenwerbung darf insgesamt folgende Größen nicht überschreiten / je Gebäude oder Fassadenabschnitte sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- **a.** Bei einer Frontbreite von bis zu 8,0 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 1,5 qm Größe zulässig,
- **b.** Bei Frontbreiten von mehr als 8,0 - 11,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,0 qm Größe zulässig,
- **c.** Bei Frontbreiten von mehr als 11,0 - 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,5 qm Größe zulässig,
- **d.** Bei Frontbreiten von mehr als 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 3,5 qm Größe zulässig,
- **e.** Bei Eckgebäuden hat die Aufteilung der Werbeanlagen großenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen,

Die unter **a)** bis **e)** genannten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

12.6 Senkrecht zur Fassade angeordnete oder somit auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen an der Stirnseite nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 0,90 m sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m auskragen. Werbeanlagen, die über die Gebäudefassade auskragen, müssen von der Gebäudeecke mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten.

12.7 Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

12.8 Bei Werbeanlagen dürfen wechselndes oder bewegliches Licht nicht zur Anwendung kommen.

12.9 Für Warenautomaten gelten die Nummern 12.3, 12.7 und 12.8 entsprechend.

13.0 Ausnahmen

13.1 Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen können Ausnahmen von Nr. 12.1 - Nr. 12.9 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

13.2 Bei Untervermietungen oder Teilungen von Geschäftseinheiten können zu Vermeidung unbeabsichtigter Härte Ausnahmen von Nr. 12.5 der vorausgehenden örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

14.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO):

- **o** wer entgegen Nr. 5.1 die Höhenbegrenzung der Baukörper vorsätzlich oder fahrlässig überschreitet,
- **o** wer entgegen Nr. 6.3 die Oberflächen von Fassaden in polierten Materialien ausführt,
- **o** wer entgegen Nr. 8.1 Markisen und Vordächer in einer größeren Tiefe als 1,80 m errichtet,
- **o** wer entgegen Nr. 12.2, Nr. 12.4 und Nr. 12.5 vorsätzlich oder fahrlässig Werbeanlagen anbringt.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche für das Gebiet der Innenstadtkerne ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Gestaltungs- und Werbesatzung handelt es sich um geltendes Ortsrecht der Stadt Bramsche. Sie wurde vom Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 03.11.2005 beschlossen. Die Inhalte der Satzung wurden durch die vorausgehend festgesetzten "Örtlichen