

Jul Fließmeyer
Dipl. Ing. Erhard Pause
Dipl. Ing. W. Fließmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Arndtstraße 3,
49078 Osnabrück
Telefon 0541 - 45053
Telefax 0541 - 45055

Planunterlage
Stadt Bramsche
Landkreis Osnabrück

Gemarkung: Schleptrup, Flur: 3
Gemarkung: Engter, Flur: 3

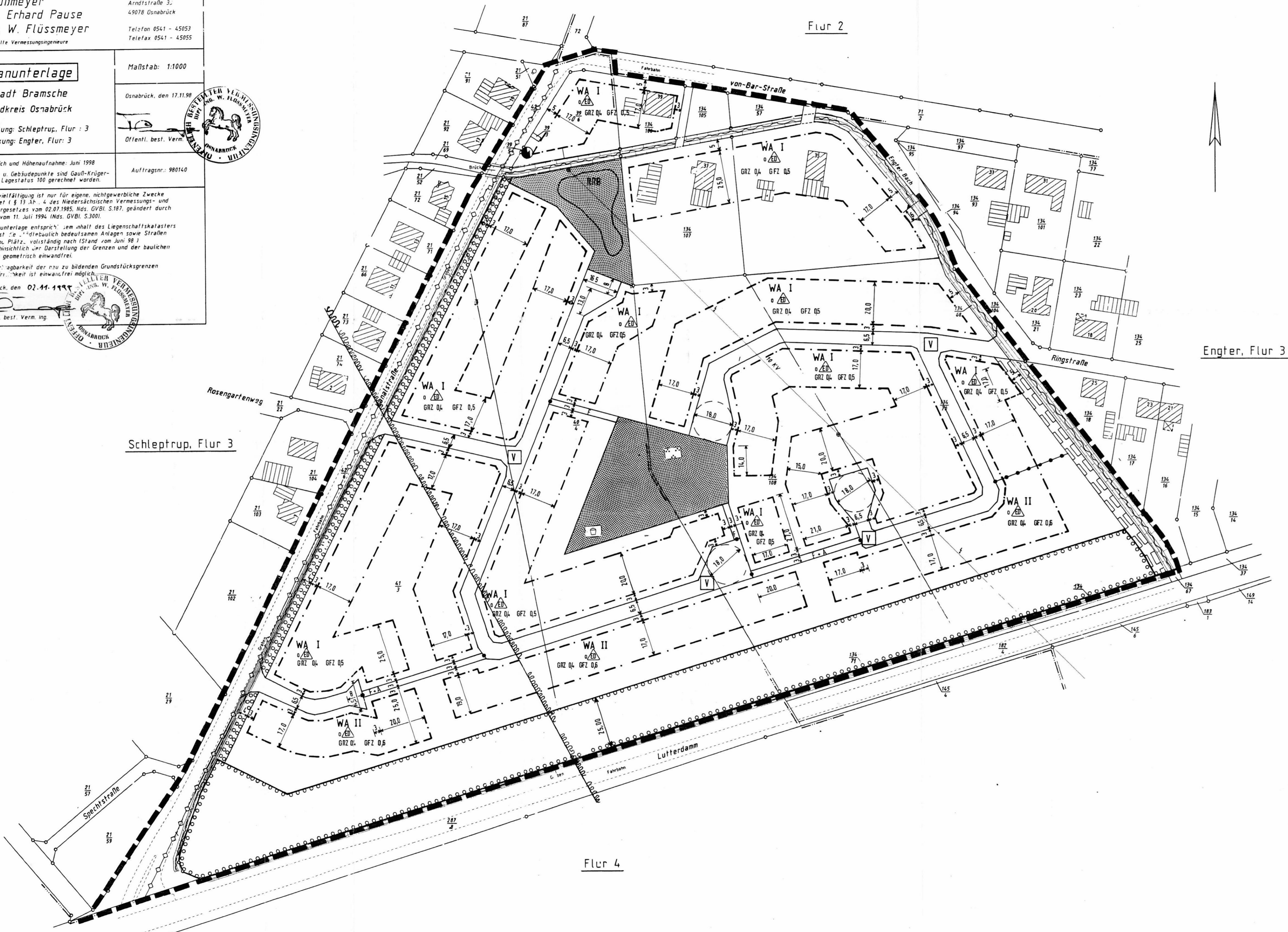
Feldvergleich und Höhenaufnahme: Juni 1998
Für die Grenz- u. Gebäudepunkte sind Gauß-Krüger-Koordinaten im Lagestufen 100 gerechnet worden.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 17 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S.187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVB. S.300).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die öffentlich bedingten Anlagen sowie Straßenwege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Überarbeitung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortswahl ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 02.11.1999
Öffentl. best. Verm. Ing.



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauordnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung – BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – 22 u. 23 BauNVO)

- O Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
- Fußweg
- F + A Öffentlicher Fußweg mit Fahrrecht für die Anlieger

- V Verkehrsberuhigter Bereich

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- RRB Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 „Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße“
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes

Grabenstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Bramsche und dem Unterhaltungsverband "U 97" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

geplantes Grundwasserschutzgebiet Schutzzone III B

Bemaßungsangaben

Einfahrtbereich

vorh. Transformatorstation

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksschasse).

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

§ 2 Traufenhöhen

I-geschossige Bebauung:

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

II-geschossige Bebauung:

Die Traufenoberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,90 m nicht überschreiten.

§ 3 Firsthöhen

I-geschossige Bebauung:

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, (höchster Punkt der Dachhaut), 8,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)

II-geschossige Bebauung:

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante First bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 9,00 m nicht überschreiten.

§ 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 Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen, des jeweiligen Grundstücks, in Verlängerung der Baulinie, zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie ist nicht zulässig.

§ 7 Grundstückszu- und Abfahrten:

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Aufgrund des vorhandenen Grabens entlang der Kanalstraße sind in diesem Bereich die erforderlichen Überfahrten für jeweils zwei Grundstücke zusammenzulegen und in einer Breite von max. 6 m auszuführen. Entlang des Engter Baches ist nur eine Überfahrt im gekennzeichneten Bereich „Einfahrtbereich“ zulässig. Die Kosten hierfür hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

§ 8 Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. Für die erforderlichen Grundstückszufahrten entlang der Kanalstraße, ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens für jeweils zwei Grundstücke in einer Breite von 5 m zulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

a. Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Es sind rote, braune und schwarze Farbtöne zu verwenden.

b. Die Dachneigung muß mindestens 25 Grad betragen.

c. Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

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 Ortganges muß mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen, analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegeln 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 Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig.

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. 105 „Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 03.11.1999

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.1998 ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den 03.11.1999

Der Bürgermeister

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

Bramsche, den 03.11.1999

Fachbereichsleiter

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 24.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 12.07.1999 bis 13.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 03.11.1999

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 105 „Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 03.11.1999

Der Bürgermeister

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.1999 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.1999 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 03.11.1999

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

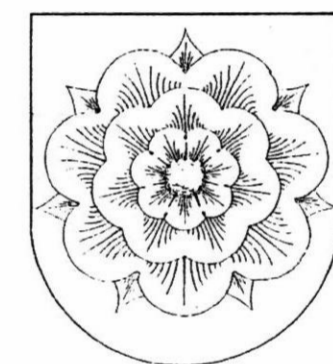
Bramsche, den 04.11.2000

Der Bürgermeister

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

Bramsche, den

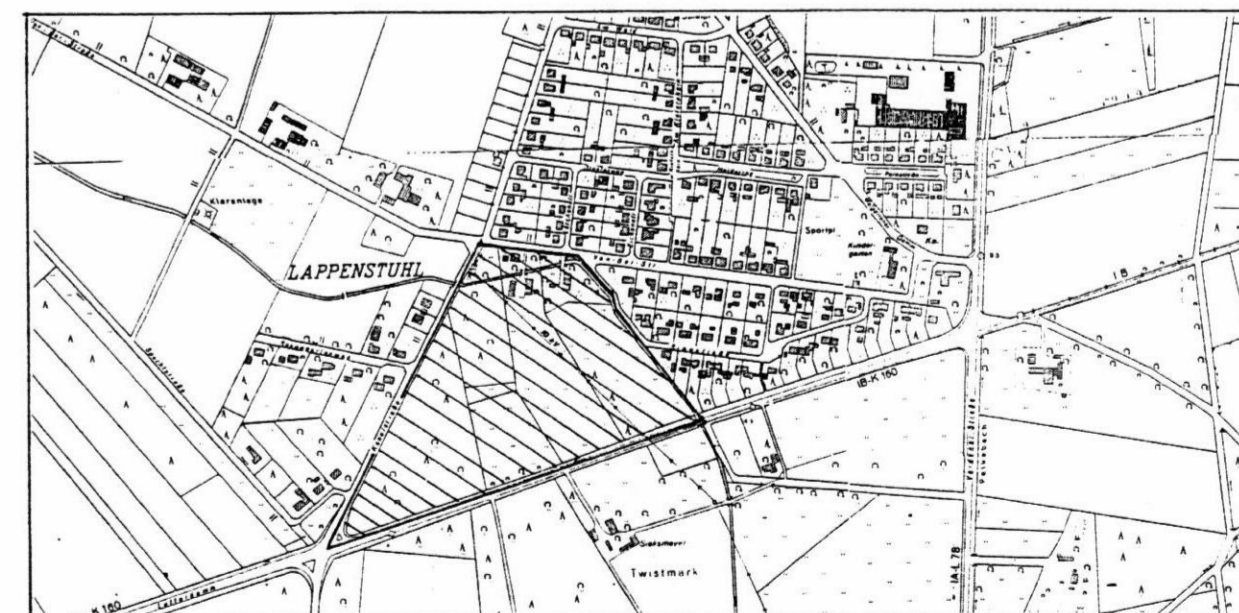
Der Bürgermeister



stadt
bramsche

Bebauungsplan Nr. 105
"Zwischen Lutterdamm
und von Bar Straße"
mit baugestalterischen Festsetzungen

URSCHRIFT



STADTENTWICKLUNG, BAU UND UMWELT STADT BRAMSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 105 "Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße"

Beschrieb	Datum	Beschrieb	Datum
Geschichtl.	11.11.1999	Geschichtl.	11.11.1999
Rechtsl.	11.11.1999	Rechtsl.	11.11.1999
Bauanl.	11.11.1999	Bauanl.	11.11.1999