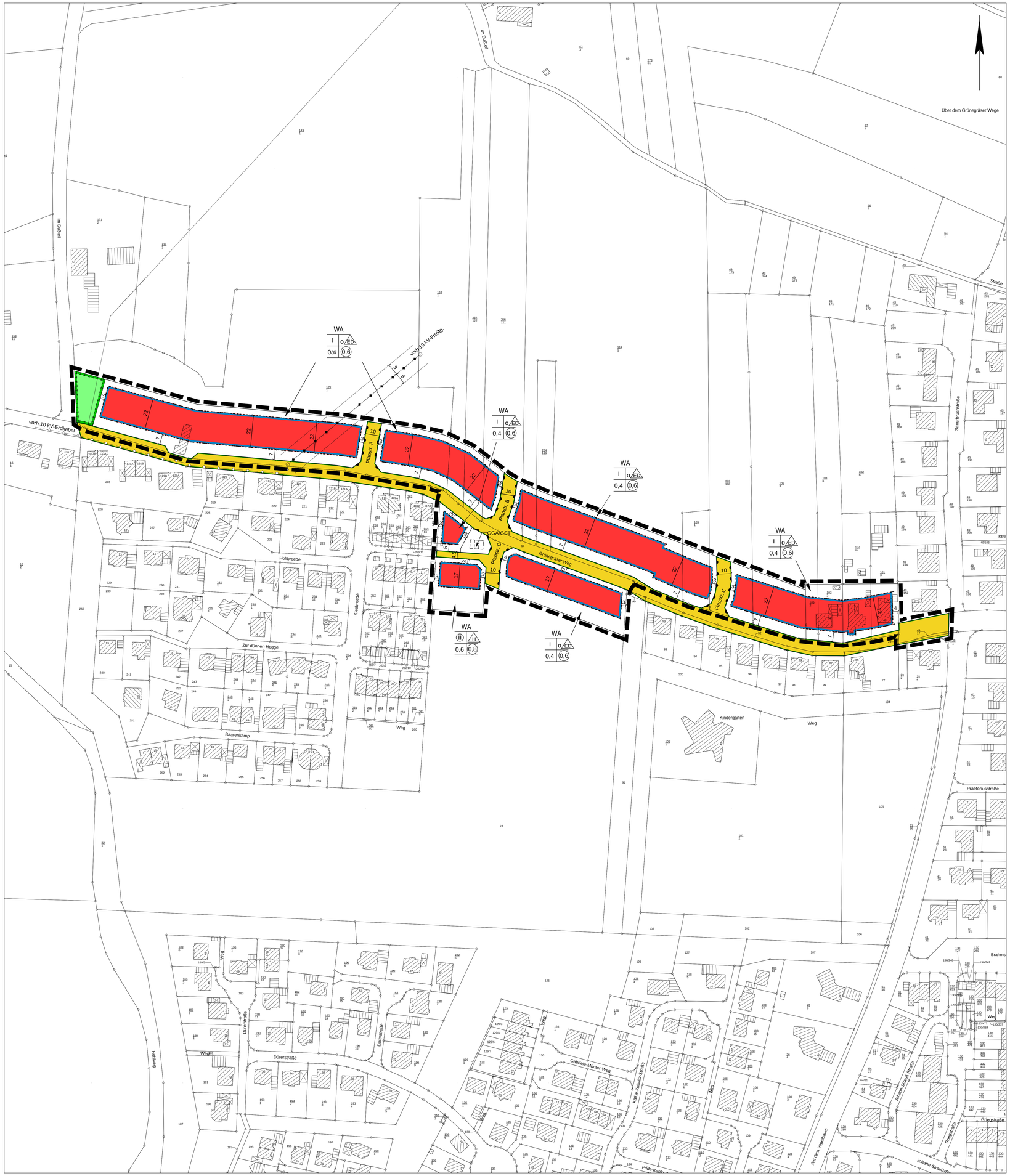


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 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

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 0,6 (0,6) — Geschossflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

vorh. 10 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

vorh. 10 kV-Erdkabel

Grünflächen

Grünfläche, öffentlich

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 "Nördlich Grünegräser Weg"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

17 — Bemaßungsangaben

GGA/GST — Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 123 "Nördlich Grünegräser Weg"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens

a) Bei den von Norden erschlossenen Häusern darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße, bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens in der Mitte des Gebäudes 20 cm nicht überschreiten.

b) Bei den von Süden her erschlossenen Häusern darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des Baugrundstücks 75 cm nicht überschreitet.

Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des Baugrundstücks mehr als 75 cm, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens max. 75 cm über Oberkante Mitte fertiger Straße betragen.

§ 2 Traufhöhen

Einzel- und Doppelhausbereich:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten.
Reihenhausbereich:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, 5,80 m nicht überschreiten.

§ 3 Firsthöhen

Einzel- und Doppelhausbereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante First bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, 8,50 m nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)
Hausgruppenbereich:
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)

Einzelhäuser:
Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind mit einzurechnen.
Doppelhäuser und Hausgruppen:
Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind nicht mit einzurechnen.

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen (Gem. § 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 westlichen und östlichen Abstandsflächen, des jeweiligem Grundstückes, in Verlängerung der Bautiefe, zulässig. Eine Überschreitung der Bautiefe ist nicht zulässig.

Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Abstand von 1 m einzuhalten.

Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten; bei der Anlage von Carports ist ein mindestens 3 m vorgelagerter Stauraum bis zur Straßenbegrenzungslinie einzurichten.

§ 7 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen:

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12 Grad) auszuführen.

§ 8 Eingrünung von Stellplatzanlagen:

PKW-Einstellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke einzugrünen.

§ 9 Grundstückszu- und abfahrten:

Erforderliche Zu- und Abfahrten sind für jeweils zwei Grundstücke zusammenzulegen und in einer Breite von maximal 8 m auszuführen.
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Im Einmündungsbereich der Planstrassen A bis D sind Zu- und Abfahrten nur an den der Planstrassen abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig.
Im Bereich von Doppelhausbebauungen ist pro Hauseinheit nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Grundstückszugänge sind von der Zu- und Abfahrt ausgehend anzulegen.

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von 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.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

a) Dachausbildung
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Es sind rote Farbtöne zu verwenden. Ausnahmen hiervon bilden die dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächern (Gründach)

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 Ortgangs 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 und Hausgruppen 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.

C) Hinweise:

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, das die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Staub-, Lärm und Geruchsimmissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.

Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder –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 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.

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. 123 "Grünegräser Weg" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 14.07.2005

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 "Nördlich Grünegräser Weg" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2004 ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den 14.07.2005

Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4-622/2005

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Achmer, Flur 1 und 27, Maßstab 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 u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2005). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück

- Katasteramt – Osnabrück, den 12.04.2006

gez. Dr. Wissel
(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

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

Bramsche, den 14.07.2005

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 10.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 "Nördlich Grünegräser Weg" 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 09.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 "Nördlich Grünegräser Weg" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 18.04.2005 bis 19.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 14.07.2005

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 123 "Nördlich Grünegräser Weg" mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB), sowie die Begründung, beschlossen.

Bramsche, den 14.07.2005

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2006 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 18.04.2006

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren 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

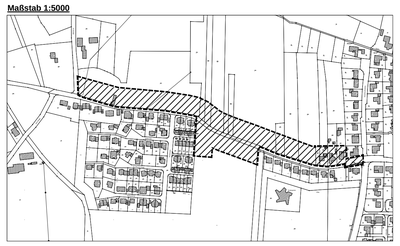
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 123
"Nördlich Grünegräser Weg"
mit baugestalterischen Festsetzungen

- Gemarkung Achmer, Flur 1 u. 27 -

Bearbeiter	Gezeichnet	Gesehen	Datum	Masstab	Zeichnungs -Nr.
Fünfzig	Kruse		Okt. 2004	1:1000	

Stand: 21.11.2005