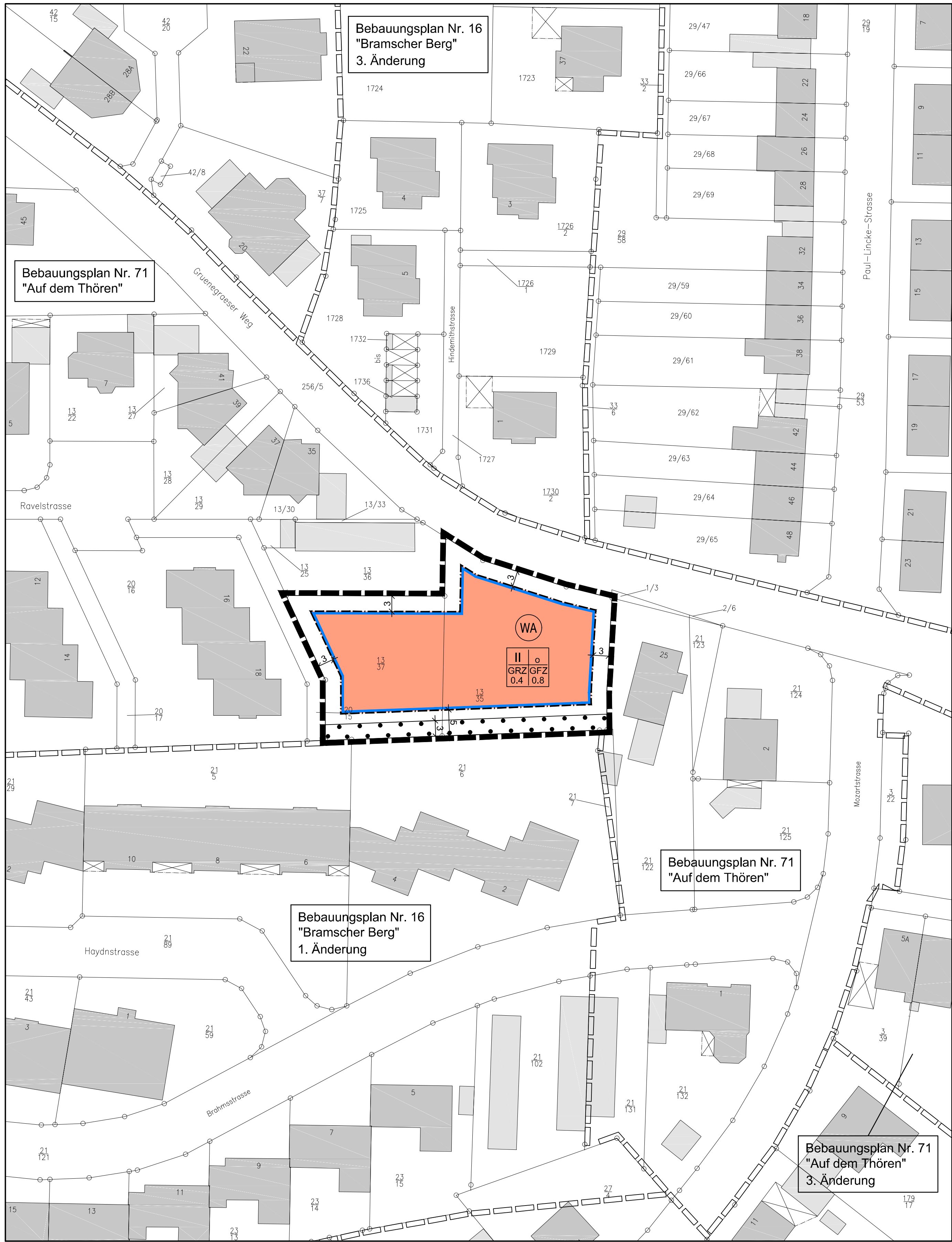




STADT BRAMSCHES BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

-----	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
-----	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
-----	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
-----	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO	
Baugrenze	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrünzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- a) **Höhenbezugspunkt**
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, First bzw. Dachkante) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse = Mitte des Grundstücks an der Straße Grüngräser Weg).
- b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,10m über fertiger Straßenoberfläche liegen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50m überschreiten.
- c) Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 9,50 m festgesetzt. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bepflanzung /Begrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)
Auf der in der Planzeichnung zum Erhalt von Anpflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigelegt.
Auf dem Baugrundstück ist je 500 m² - Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4 Flächen für Stellplätze (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, zulässig. Diese dürfen nur über eine Zufahrt an die Straße Grüngräser Weg erschlossen und innerhalb des Baugrundstücks angefahren werden. Ein Einparken über die Gehweganlage des Grüngräser Weges ist nicht zulässig.

§ 5 Nebenanlagen (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71
Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ wird der Ursprungsplan einschließlich der bisher erfolgten Änderungen ersetzt, sofern sie von dem Geltungsbereich der 5. Änderung erfasst werden.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. **Dachform**
Die Dachausbildung der Gebäude muss als Flachdach oder mit einer flachen Dachneigung von max. 5° erfolgen.
Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls in dieser Dachneigung auszuführen.
2. **Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung ist in Putzbauweise und in Verblendlamellenwerk zulässig, wobei eine deutliche Gliederung der Fassaden durch die Verwendung beider Baustoffe zu erfolgen hat.

C. HINWEISE

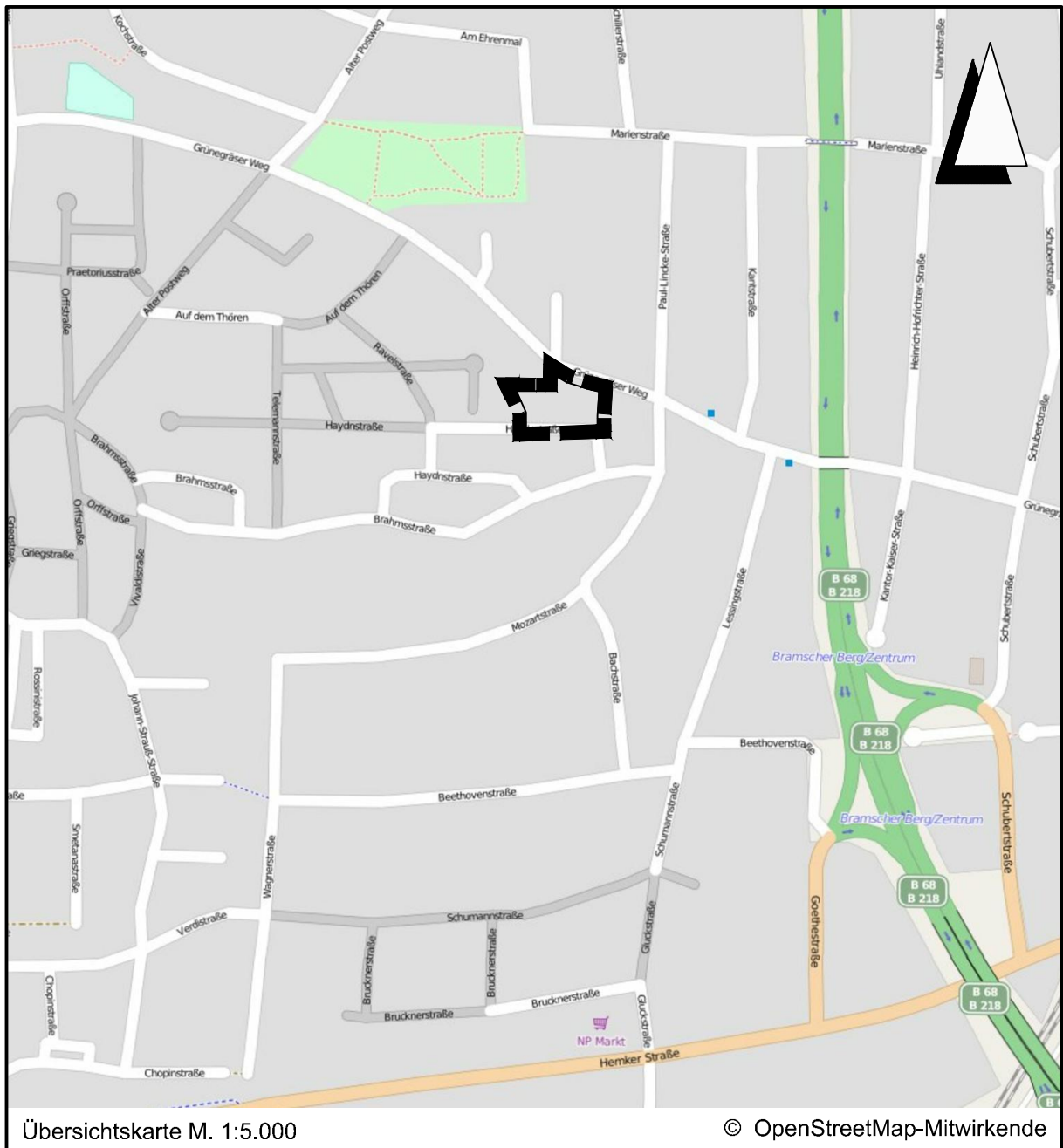
1. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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 vier 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.

2. **Artenschutz**
Zur Vermeidung des Tötungsverbot Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Gebälzentrümmern) / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

3. **Tiefbauarbeiten**
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die auszuführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611 in Verbindung zu setzen, damit ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.	
Bramsche, den 25.04.2016	(SIEGEL)
gez. Pahlmann	Der Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 26.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Bramsche, den 25.04.2016	gez. Pahlmann Der Bürgermeister
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur 9	
Maßstab: 1:500	
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2014	
Herausgeber: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.2015). 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.	
Auftragsnr.: 20150910	
Öffentlich bestellte Vermessungssingenieure Dipl. - Ing. Kirstin Flüßmeyer Dipl. - Ing. Werner Flüßmeyer Beratender Ingenieur Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777	
Osnabrück, den 29.09.2016	(Siegel) gez. K. Flüßmeyer Öffentl. best. Verm. Ing.
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 02.11.2015 bis 02.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Bramsche, den 25.04.2016	gez. Pahlmann Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.04.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bramsche, den 25.04.2016	gez. Pahlmann Der Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2016 im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2016 rechtsverbindlich geworden.	
Bramsche, den 17.10.2016	gez. Pahlmann Der Bürgermeister
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Bramsche, den	Der Bürgermeister
Beglaubigung	
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.	
Bramsche, den	Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung: IPW Ingenieurbüro für Planung und Vermessung Marie-Curie-Str. 4a • 48134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-48	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2015-09	Koe
	gezeichnet	2015-09	Ber
	geprüft	2016-04	Ri
Wallenhorst, 2016-04-21	freigegeben	2016-04	Ev

Plan-Nummer: H:\BRAMSCH\215277\PLANE\bo_tplan-71_02_Abschrift_gez.dwg(Abschrift)			
STADT BRAMSCHES BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften			
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500	Unterlage : Blatt Nr. :	1 1(1)