



Planzeichenerklärung

- 1 Bestandsangaben
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude – Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften der DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Belegung der Nutzungsschalttafel

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
WA I allgemeines Wohngebiet	II = max. zwei Vollgeschosse zulässig
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Schule

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Parkplatz
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Standort für Mülbehälter am Tag der Leerung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Kinderspielfeld
- Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken/ Flächen zur Regenwasserentsorgung

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
- Sonstige Flächen
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Zweckbestimmung Garagen und Nebenanlagen
- Zweckbestimmung Stellplätze
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 103 „Im blauen Wunder“
- Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
- Bemaßung

3 Nachrichtliche Übernahmen

Grenze der anbaufreien Zone entlang der K150

Textliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – oberkante fertige Straßeneinfahrt – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksschneide). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 20 cm und maximal 50 cm über dem Bezugshöhepunkt anzunehmen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- § 2 Traufhöhen
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)
- § 3 Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 5,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)
- § 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- § 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- § 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach dem landwirtschaftstypischen standortgerechten Gehölz gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- § 7 Durchgrünung des Siedlungsbereichs
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) ist auf den Grundstücksflächen je angefangenen 300qm Grundstücksfläche ein Obstbaum aller Sorte oder ein Laubbäum gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- § 8 Garagenstandorte/Nebenanlagen
Garage und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- § 9 Zufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5m zulässig. Bei Doppelhäusern auf einem Grundstück sind ausnahmsweise auch zwei Zufahrten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- § 10 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens 1 Laubbäum je angefangenen 300 qm Verkehrsfläche entsprechend der Pflanzliste in § 13 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- § 11 Lärmschutzmaßnahmen
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Nordseite sind in den Lärmschutzbereich IV (erf. R_{ext} = 40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Die West- und Ostseite sind in den Lärmschutzbereich III (erf. R_{ext} = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Um die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lüftungsgewandten Südseite besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- § 12 Kostenersatzungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB
Für die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Straße Bührener Esch, wird die landschaftspflegerischen Begleitplan ein Eingriffswert von 12.000,50 Werteneinheiten ermittelt. Durch die im § 9 dieses Bebauungsplans vorgesehene Begrünung des Straßenraums kann ein Kompensationsdefizit von 1.381,20 Werteneinheiten erzielt werden. Das entstehende Defizit von 10.618,30 Werteneinheiten wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Revitalisierung des Nomenbach-Altarms in der Gemarkung Epe-Malgarten nachzuweisen. (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Die extern ausgewiesenen Flächen in Höhe von 10.645 Werteneinheiten im Bereich der Revitalisierung des Nomenbach-Altarms werden den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Baulflächen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan ein Eingriffswert von 65.441 Werteneinheiten ermittelt. Durch die Ausweisung von Hausgärten, die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen sowie durch die im § 7 dieses Bebauungsplans aufgeführten Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Revitalisierung des Nomenbach-Altarms in der Gemarkung Epe-Malgarten nachzuweisen. (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Die extern ausgewiesenen Flächen in Höhe von 19.197 Werteneinheiten im Bereich der Revitalisierung des Nomenbach-Altarms werden den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- § 13 Pflanzliste
Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan sind bei Anpflanzungen nach den §§ 6, 7 und 10 dieses Bebauungsplans die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
- Bäume:
- Stiel-Eiche
 - Trauben-Eiche
 - Gemeine Eiche
 - Eberesche
 - Hainbuche
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Fraxinus excelsior
 - Sorbus aucuparia
 - Carpinus betulus
- Sträucher:
- Faulbaum
 - Kreuzdorn
 - Hasel
 - Eberesche
 - Vogelkirsche
 - Schlehe
 - Heckenkirsche
 - Liguster
 - Schwarzer Holunder
 - Hartweige
 - Eingrifflicher Weißdorn
 - Pflaume
 - Hunds-Rose
 - Brombeere
 - Frangula alnus
 - Rhamnus catharticus
 - Corylus avellana
 - Sorbus aucuparia
 - Prunus spinosa
 - Lonicera xylosteum
 - Ligustrum vulgare
 - Sambucus nigra
 - Cornus sanguinea
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Rosa canina
 - Rubus fruticosus

Örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO

- § 1 Dachformen, Dachneigung, Dachziegel/Straßen
- a) Dachausbildung
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegel oder Betondachsteinen zu erstellen.
- b) Dachneigung
Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.
- c) Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 40 m² sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- d) Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 60% der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längsausdehnung 30% der darunterliegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Organs muß mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.
- e) Dachschneitte
Dachschneitte sind unzulässig.
- f) Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind bis zur Summe von 50% der dazugehörigen Dachfläche zulässig. Der Abstand zu First und Traufe muss mindestens 3 Reihen ununterbrochen durchlaufende Dachziegel betragen. Der Abstand zu Giebel und Organg muss mindestens 2 m betragen.

Hinweise

- Verkehrslärm
Das Plangebiet umfasst in Norden die Straße „Bührener Esch“. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Gerüche, Staub- und Lärmemissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.
- Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesteinchen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDöSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 400 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDöSchG 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.
- Anbaufreie Zone
Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 150 dürfen gemäß § 24(1) NStroG bauliche Anlagen im Sinne der NBauO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bauz.-etzbuches (BauGB) und des § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 103, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 2002-05-08

Die Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 2002-04-10 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2002-05-15 öffentlich bekanntgegeben.

Bramsche, den 2002-05-08

Die Bürgermeisterin

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

Bramsche, den 2002-05-08

Fachbereichsleiter

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 2002-04-10 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2002-04-30 schriftlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 und der Begründung haben vom 2002-02-07 bis 2002-05-04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bramsche, den 2002-05-08

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 103 nach Prüfung der Angaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 2002-05-02 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 2002-05-08

Die Bürgermeisterin

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.02 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Osnabrück bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.02 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 12.06.2002

Die Bürgermeisterin

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

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

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

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Stadt
bramsche

Bebauungsplan Nr. 103
"Im blauen Wunder"
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Stadt Bramsche

BEBAUUNGSPLAN NR. 103 "Im blauen Wunder" mit örtlichen Bauvorschriften

Kommune	Weser	Gebaut	2002-04-10
Ganzblatt	Weser		
Maßstab	1:1000		
Datum	Dez 2001		