



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauutzungsverordnung 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 Planzeichenerverordnung DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen

- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- O offene Bauweise
- BauGrenze

Anpflanzen von Bäumen

- zu pflanzende Bäume (Kopfreiden) (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- priv. Straßenverkehrsfläche, privat
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 "Karolinenstraße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wasserfläche / Gewässer
- Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 116 „Karolinenstraße“

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 BauNVO.

§ 2 Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 BauNVO.

§ 3 Gebäudehöhen

Der Bezugs- Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Oberkante fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist mindestens 20 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 4 Traufhöhen

Im Mischgebiet 1 (MI 1) darf die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

Im Mischgebiet 2 (MI 2) darf die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

§ 5 Firsthöhen

Im Mischgebiet 1 (MI 1) darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First, 11,00 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

Im Mischgebiet 2 (MI 2) darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

§ 6 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei Einzelhäusern sind in die Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einzurechnen.

Bei Doppelhäusern sind in die Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mit einzurechnen.

§ 7 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)

§ 8 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 9 Durchgrünung des Siedlungsbereichs

Im Mischgebiet 2 (MI 2) ist auf den Grundstücksflächen je angefangenen 300qm Grundstückfläche ein Obstbaum alter Sorte oder ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste in § 13 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Auf der, dem Engter Bach zugewandten Grundstückseite ist im Abstand von mindestens 7 m als Laubbaum eine Kopfreide gemäß der Pflanzliste in § 13 zu pflanzen.

§ 10 Garagenstandorte

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Garagen und Nebenanlagen unter den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Im Mischgebiet 2 (MI 2) dürfen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

§ 11 Zufahrten

Im Mischgebiet 2 (MI 2) ist pro Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m Breite zulässig.

§ 12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird im landschaftspflegerischem Be-geplan ein Eingriffsflächenwert von 5.870 WE (Werteinheiten) ermittelt. Durch die Aus-weisung von Hausgärten sowie durch die im § 9 dieses Bebauungsplans aufgeführten Maß-nahmen kann ein Kompensationswert von 4.100 WE (Werteinheiten) erzielt werden. Das ent-stehende Kompensationsdefizit von 1.770 WE (Werteinheiten) wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ in der Ge-markung Achmer nachgewiesen. (§ 1a Abs. 3 BauGB) Die extern ausgewiesenen Flächen in Höhe von 1.170 WE (Werteinheiten) im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ werden dem Mischgebiet 2 (MI 2) zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

§ 13 Pflanzliste

Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan sind bei Anpflanzungen nach § 9 dieses Bebauungsplanes die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Bäume:
 - Stiel-Eiche
 - Trauben-Eiche
 - Gemeine Esche
 - Eberesche
 - Trauben-Kirsche
 - Hainbuche
 - Schwarz-Erle
 - Flatter-Ulme
 - Hänge-Birke
 - Silber-Weide (Kopfreide)
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Fraxinus excelsior
 - Sorbus aucuparia
 - Prunus padus
 - Carpinus betulus
 - Alnus glutinosa
 - Ulmus laevis
 - Betula pendula
 - Salix alba
- Obstbäume:
 - Apfelsorten
 - Osnabrücker Renette, Westfälischer Gülderling, Geheimrat Oldenburg, Gravensteiner, Jacob Label, Ontarioapfel, Rote Sternrenette, Gold-parmäne, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Haferapfel, Weißer Klarapfel
 - Birnsorten
 - Gute Graue, Gräfin von Paris, Köstliche aus Charnay, Neue Poiteau, Pfundsbirne
 - Pflaumen- und Zwetschensorten
 - Hauszwetsche, Graf Altans Renekloode, Ollings Renekloode, Nancy Mirabelle, The Czar
 - Kirschsornten
 - Büttner rote Knorpelkirsche, Dönnissens gelbe Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Kassins frühe Herzkirsche

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

a) Dachausbildung Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

b) Dachneigung Die Dachneigung muss zwischen 35° 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 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.

e) Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 2 Außengestaltung

Die Gebäude sind in Ziegelverblendmauerwerk in den Farbtönen rot oder braun zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz oder Schiefer ist zugelassen, soweit durch die damit ge-stalteten Fassadenflächen ein Drittel der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird. Mauerwerksmitate, Kunststoff- bzw. Kunstholzverkleidungen sind unzulässig.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehan-delten Faserzementplatten unzulässig.

C) Hinweise

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 78 im Südwesten tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keine rlei Entschädigungs-anprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionschutzes geltend gemacht werden.

Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlkonzentrationen, 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. Die Verwendung von Holz, Putz oder Schiefer ist zugelassen, soweit durch die damit ge-stalteten Fassadenflächen ein Drittel der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird. Mauerwerksmitate, Kunststoff- bzw. Kunstholzverkleidungen sind 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. 116 "Karolinenstraße" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 14.07.2005

gez. Hölttermann
Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 die Auf-stellung des Bebauungsplans Nr. 116 "Karolinenstraße" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2002 ortsüblich be-kanntgegeben.

Bramsche, den 14.07.2005

gez. Hölttermann
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4-790/2002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Engter, Flur 12, Maßstab 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Geset zes 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 entspr icht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.05.2002). 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 16.01.2006

gez. Dr. Wissel (Vermessungsdirektor) (Siegel)
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Bramsche, den 14.07.2005

gez. Greife
Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 10.03.2005 dem Entwurf des B ebauungs-plans Nr. 116 "Karolinenstraße" mit baugestalterischen Festsetzungen und der B egründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116 "Karolinenstraße" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 02.05.2005 bis 03.06.2005 g emäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bramsche, den 14.07.2005

gez. Hölttermann
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 116 "Karolinenstraße" 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 beschlo ssen.

Bramsche, den 14.07.2005

gez. Hölttermann
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i st gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2005 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2005 rechtsverbindlich geworden

Bramsche, den 21.12.2005

gez. Hölttermann
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 <i>BRAMSCH</i> E Stadtentwicklung, Bau und Umwelt					
Bebauungsplan Nr. 116 "Karolinenstraße"					
- Gemarkung Engter, Flur 12 -					
Bearbeiter Fünzig	Gezeichnet Kruze	Gesehen	Datum Jan. 2005	Maßstab 1:1000	Zeichnungs -Nr.