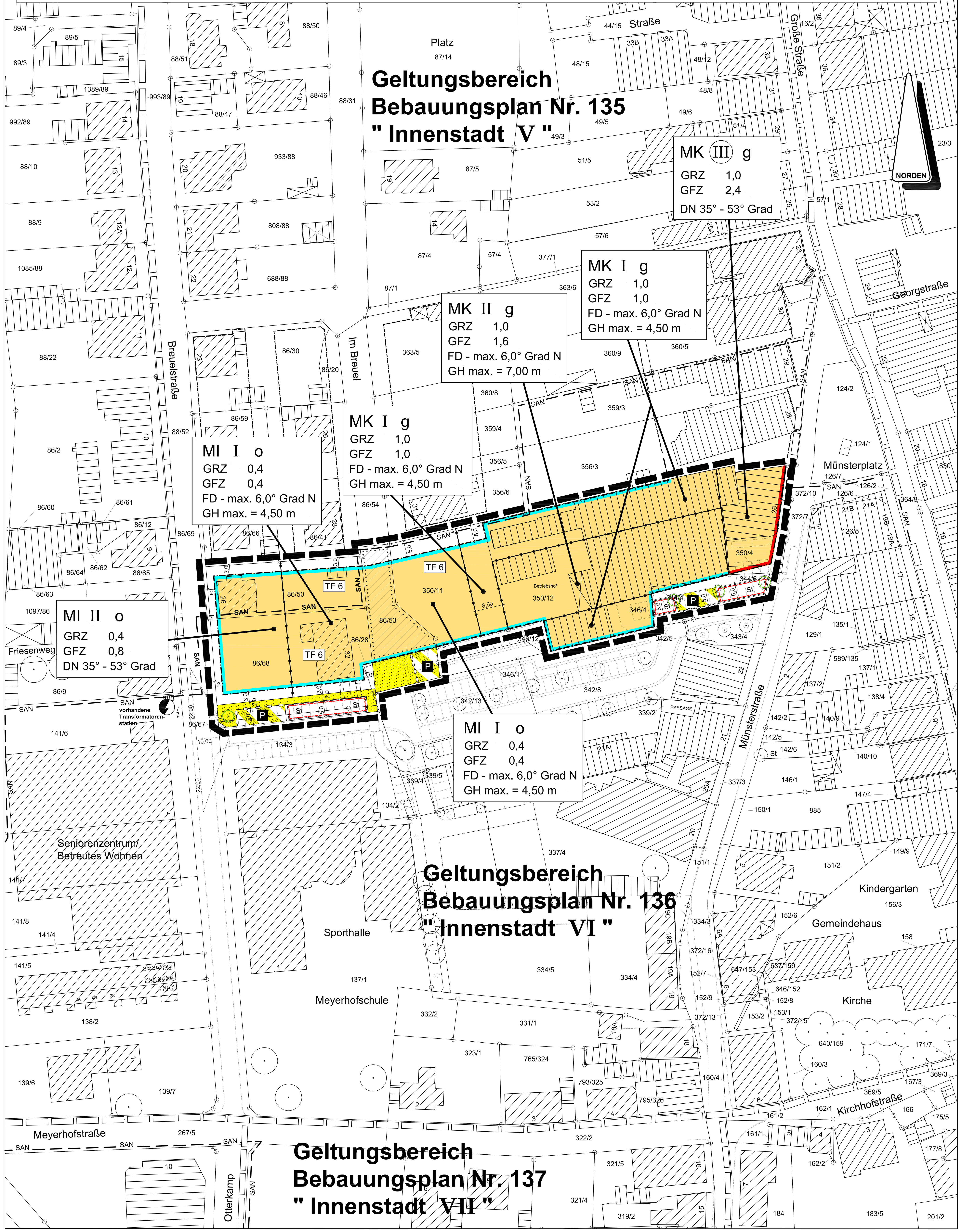
Stadt Bramsche - Bebauungsplan Nr. 150 "Innenstadt X" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I. S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBL. I. S. 406).

Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 360/5 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 1,0 usw. — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 2,0 usw. — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO i. V. m. § 84 NBauO)

- Baugrenze
- Baulinie
- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- FD - max. 6,0° Grad N — Flachdach mit einer maximalen Neigung von 6,0° Grad zur Gewährleistung des Niederschlagsabflusses
- DN 35°- 53° Grad — geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 35° - 53° Grad
- GH max. = 4,50 m — zulässige maximale Gebäudehöhe
- TF 6 — Nutzungsbeschränkungen im MI-Baufeld an der nördlichen Gebietsgrenze zur Emissionsvermeidung in der direkten Nachbarschaft zu den angrenzenden WA-Baufeldern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.0)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P — Öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen; insbesondere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sichtdreiecke; Hinweis: Zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche (gemäß § 9 Abs. Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- St — private Stellplätze

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- —— SAN —— — Grenze des rechtskräftigen Sanierungsgebietes "Südwestliche Altstadt"
- Kennzeichnung der Teilfläche des Flurstückes 86/53 der Flur 1, das von der Stadt Bramsche entwidmet und im Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO ausgewiesen wird
- Elektrizität, vorhandene Transformatorenstation
- Baum (Laubbaum) vorwiegend im Rahmen der Straßenraumgestaltung geplante Baumstandorte
- 10,0 — Bemaßungsangaben
- geplante Parkplatzeinteilung

Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das:

Architekturbüro Wolfgang Kantorski
Büro für Planung und Gestaltung

Bergstraße 67, 48143 Münster
Tel.: 0251/56300, Fax: 0251/9879251

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Münster, den 12. April 2013

i. A.: Peter Wallstein
(Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)

Textliche Festsetzungen

1.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.0 Ausschluss von allgemein in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässigen Tankstellen

In den festgesetzten Kerngebietsbaufeldern (MK) sind Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

3.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Kerngebietsbaufeldern (MK) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Sex-Shops, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

4.0 Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Mischgebietsbaufeldern (MI) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe Sex-Shops und aus den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des MI-Gebiets, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - ausgeschlossen. Nicht zulässig sind des weiteren die in nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteilen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO). Dies sind Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Vergnügungsstätten vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.

5.0 Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche = OK Gehwegoberfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

6.0 Nutzungsbeschränkungen im mit "TF 6" gekennzeichneten MI-Baufeld zur Emissionsvermeidung in Richtung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung

In dem mit "TF 6" gekennzeichneten MI-Baufeld (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) an der nördlichen Gebietsgrenze in direkter Nachbarschaft zu den WA-Baufeldern (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) sind bei allen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen/Nebenanlagen öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen auf der Nordseite - der den WA-Baufeldern zugewandten Seite - grundsätzlich unzulässig, um Lärm- und sonstige Emissionen (Geruch, Staub, Scheinwerferlicht etc.) in Richtung der nördlichen Wohnbebauung zu vermeiden.

Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO)

7.0 Materialien zur Dacheindeckung in Baufeldern mit festgesetzter Flachdachausbildung

In den Baufeldern, in denen Flachdächer als zulässig festgesetzt sind, sind reflektierende Dacheindeckungen jeder Art, auch nur leicht reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. Nicht zulässig sind weiterhin Dacheindeckungen auf Kunststoffbasis oder vergleichbaren Materialien. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder bituminösen Baustoffen sind zulässig, wenn diese Materialien in Verbindung mit einer Dämmung des Flachdaches zur Verminderung des Heizenergiebedarfs zum Einsatz kommen.

Hinweise

A) Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger

Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden, wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.

B) Bodenfunde

Sollten bei 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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück oder der Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder 0541/323-4433, 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 Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

C) Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

D) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511/109-6308 zu benachrichtigen.

E) Entwidmung einer Teilfläche des Flurstücks 86/53 der Flur 1, Gemarkung Bramsche (Im Breuel)

Die Teilfläche des Flurstückes 86/53 der Flur 1, Gemarkung Bramsche (Im Breuel) ist derzeit als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet (in der Planzeichnung durch Schraffur und Randsignatur gekennzeichnet). Sie wird von der Stadt Bramsche gemäß § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes entwidmet und in diesem Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 150 als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung BauNVO) ausgewiesen. Die Widmungsänderung dient der Einziehung des Straßenteilstücks.

Das Flurstück 86/53 hat eine Gesamtgröße von ca. 602 qm. Entwidmet wird nur der nördliche, größere Teil des Flurstücks mit ca. 419 qm (69,65 %). Der südliche, ca. 9 m tiefe Teil des Flurstücks mit einer Flächengröße von ca. 183 qm (30,35 %) bleibt dem öffentlichen Verkehr gewidmet, da es sich bei dieser Teilfläche um einen funktionalen Bestandteil der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen südlich der Fa. Sostmann handelt.

Planunterlage

Auftragsnummer: 20100906

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bramsche — Flur : 1 u. 4 — Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2011

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Ein Teil des Planungsgebietes liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es unterliegt den Beschränkungen des § 144 des BauGB vom 08.12.1986 (BGB I S.2253). Sanierungsstelle: Sanierungsstelle Stadt Bramsche

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2010). 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.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer
Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Beratender Ingenieur
Arndtraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den 18.06.2013

(Siegel)

gez. Flüssmeyer
Öffentl. best. Verm. Ingenieur

Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 150 "Innenstadt X" treten folgende Bebauungspläne in dessen Geltungsbereich außer Kraft:

- o Der Bebauungsplan Nr. 135 "Innenstadt V" in dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Teilbereich
- o Der Bebauungsplan Nr. 136 "Innenstadt VI" in dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Teilbereich

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1.0 Sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

1.2 Baudenkmale werden durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Für Maßnahmen an Baudenkmalen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und in deren Umgebung (§ 8 NDSchG) ist die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz vorgeschriebene Genehmigung einzuholen.

2.0 Straßenräume und Baufluchten

2.1 Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden Baufluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen, es sei denn, dass durch den Bebauungsplan anderes Planungsrecht geschaffen wird.

2.2 Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite in einer Reihe aneinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert wird.

2.3 Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und - höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend Nr. 6.0 Fassadenvor- bzw. rücksprünge oder Abwinkelungen vorgesehen werden.

3.0 Gliederung der Baukörper

3.1 Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wiederherzustellen oder zu gliedern, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen oder zu ergänzen. Soweit nicht durch die Abmessung des Baukörpers bereits gegeben, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die folgende Breiten nicht überschreiten dürfen:

- o bei traufständigen Gebäuden: 20 m
- o bei giebelständigen Gebäuden: 14 m

Fassadenabschnitte sind durch folgende Merkmale zu bilden:

- **a.** Gestalterische Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite
- **b.** Fassadenvor- bzw. rücksprünge über mindestens 2 Geschosse von mindestens 0,3 m Breite
- **c.** Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder
- **d.** Abwinklung in der Bauflucht von mindestens fünf Grad

3.2 Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

4.0 Dachgestaltung

4.1 Dachüberstände sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.

4.2 Zwerchhäuser und Gauben können als Spitz- oder Schleppgauben mit vertikalen Wangen auf geneigten Dachflächen eines Gebäudes angeordnet werden, wenn sie in den senkrechten Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen. Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchhäuser darf insgesamt je Dachseite bis zu 60 % der Trauflänge betragen. Werden Fassadenabschnitte durch Erker gebildet, so ist je Abschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser und Gauben müssen von den seitlichen Fassadenabschnittsgrenzen mindestens 2,0 m sowie untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einhalten. Als Bezugspunkt gilt hierbei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (ohne Dachüberstand).

Der Schnittpunkt des Dachüberganges von Schleppgauben bzw. des Firstes bei Spitzgauben in das Hauptdach muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter den First des Hauptdaches liegen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens drei Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen.

4.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen und höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht.

4.5 Die geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (vergleichbar RAL 3000 bis RAL 3011 und RAL 3013) einzudecken. Kupfereindeckungen sind zulässig. Nicht zulässig sind glasierte, engobierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

5.0 Höhe der Baukörper

Neue Gebäude dürfen mit ihren Trauf- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.

6.0 Gliederung der Oberfläche und Farben der Fassade

6.1 Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Insbesondere ist das "Aufreißen" der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrecht durchgehenden tragenden Elemente unzulässig. Die tragenden Konstruktionselemente müssen auf der gesamten Fassade ab Oberkante Gelände klar ablesbar sein.

6.2 Die senkrechten sichtbaren Konstruktionselemente müssen bei Mauerwerksbau im Erdgeschoss mindestens eine Breite von 36,5 cm aufweisen, Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente. Die Stützen im Erdgeschoss sind in formalem Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen in den Obergeschossen einzuordnen. Der Abstand zwischen ihnen darf nur so groß sein, dass die dazwischen liegenden Öffnungen Proportionen von stehenden Rechtecken erhalten. Schaufenster im Erdgeschoss können abweichend hiervon entsprechend Nr. 7.3 auch quadratische oder liegende Proportionen aufweisen.

6.3 Oberflächen von Fassaden dürfen nicht in Kunststoff, Metall, Keramik, Glas oder geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden.

6.4 Bei Mauerwerks- und Putzfassaden sollen ausschließlich gedämpfte Farbtöne verwendet werden. Die Farben erstrecken sich

- o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- o über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- o hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)
- o Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- o bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben.

Farbige Absetzungen der Architekturelemente sind in den Putzflächen verwandten Tönen zulässig.

6.5 Bei Fachwerkfassaden sollen bei mehrfarbig gehaltenen Fachwerkgebäuden das Fachwerk schwarz gestrichen oder naturbelassen gehalten werden, die Gefache in hellen Farbtönen, weiß, hell grau oder hell gelblich als Putzflächen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln gehalten werden.

6.6 Fenster sollen in Weiß gehalten werden. Türen sollen in der Farbe der Fassade oder farblich unterordnend gestaltet werden.

6.7 Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silbereloxal oder metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

6.8 Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gestaltwirkung zu erreichen.

7.0 Wandöffnungen

7.1 Wandöffnungen müssen dem Baustil entsprechende Öffnungen aufweisen.

7.2 Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

7.3 Fenster von Altbauten müssen stehende Proportionen aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

7.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind sie mindestens alle 4,0 m durch Bauteile von mindestens 0,4 m oder bei Holzfachwerk durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen zu gliedern. Bei Fachwerkfassaden muss die Schaufensterbreite sich dem vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen. Zusammenhängende Schaufensterfronten sind nur zulässig, wenn sie hinter Arkaden liegen.

7.5 Eckschaufenster sind nicht zulässig.

8.0 Markisen und Vordächer

8.1 Markisen sind nur aus textilähnlichen, nicht glänzenden Oberflächen-Materialien bis 1,8 m Tiefe zulässig.

8.2 Eine lichte Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist maximal einzuhalten.

8.3 Vordächer sind nur als bis maximal 1,20 m auskragende leichte Konstruktion zulässig.

8.4 Eine Kombination von Markisen und Vordächern ist nicht zulässig.

9.0 Rolladen

9.1 Zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

10.0 Antennen

10.1 Antennen und Satellitenanlagen sind bei Anbringung auf dem Dach bei traufständigen Gebäuden auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite vorzusehen oder - soweit technisch möglich - unter Dach zu montieren.

10.2 Antennen und Satellitenanlagen dürfen nicht an Gebäudeseiten angebracht werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

11.0 Solaranlagen und Photovoltaik

11.1 Solar- und Photovoltaik sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht. An den Fassaden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, ist eine Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

12.0 Werbeanlagen und Warenautomaten

12.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung regeln die Anforderung an die äußere Gestalt und an Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

12.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur im Erdgeschoss sowie bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

12.3 Architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden und müssen optisch klar erkennbar bleiben.

12.4 Werbeanlagen dürfen nur als Fassadenbänder, Beschriftungen, Einzelbuchstaben, Ausleger, Schilder bis 0,7 qm und Schaukästen bis 0,7 qm Größe ausgeführt werden. Mehrere Firmen- bzw. Hinweisschilder an der Fassade eines Hauses sind in gleicher Größe zusammenhängend anzubringen.

12.5 Eine Flachwerbung darf insgesamt folgende Größen nicht überschreiten / je Gebäude oder Fassadenabschnitte sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- **a.** Bei einer Frontbreite von bis zu 8,0 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 1,5 qm Größe zulässig.
- **b.** Bei Frontbreiten von mehr als 8,0 - 11,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,0 qm Größe zulässig.
- **c.** Bei Frontbreiten von mehr als 11,0 - 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,5 qm Größe zulässig.
- **d.** Bei Frontbreiten von mehr als 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 3,5 qm Größe zulässig.
- **e.** Bei Eckgebäuden hat die Aufteilung der Werbeanlagen größenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen.

Die unter **a)** bis **e)** genannten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

12.6 Senkrecht zur Fassade angeordnete oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen an der Stirnseite nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 0,90 m sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m auskragen. Werbeanlagen, die über die Gebäudefassade auskragen, müssen von der Gebäudeecke mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten.

12.7 Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

12.8 Bei Werbeanlagen dürfen wechselndes oder bewegliches Licht nicht zur Anwendung kommen.

12.9 Für Warenautomaten gelten die Nummern 12.3, 12.7 und 12.8 entsprechend.

13.0 Ausnahmen

13.1 Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen können Ausnahmen von Nr. 12.1 - Nr. 12.9 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

13.2 Bei Untervermietungen oder Teilungen von Geschäftseinheiten können zu Vermeidung unbeabsichtigter Härte Ausnahmen von Nr. 12.5 der vorausgehenden örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

14.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO):

- o wer entgegen Nr. 5.1 die Höhenbegrenzung der Baukörper vorsätzlich oder fahrlässig überschreitet,
- o wer entgegen Nr. 6.3 die Oberflächen von Fassaden in polierten Materialien ausführt,
- o wer entgegen Nr. 8.1 Markisen und Vordächer in einer größeren Tiefe als 1,80 m errichtet,
- o wer entgegen Nr. 12.2, Nr. 12.4 und Nr. 12.5 vorsätzlich oder fahrlässig Werbeanlagen anbringt.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 150 liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche für das Gebiet des Innenstadtkerns. Bei der Gestaltungs- und Werbesatzung handelt es sich um geltendes Ortsrecht der Stadt Bramsche. Sie wurde vom Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 03.11.2005 beschlossen. Die Inhalte der Satzung wurden durch die vorausgehend festgesetzten "Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung" ohne Abänderung in diesen Bebauungsplan übernommen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 150 "Innenstadt X", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 25.06.2013

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung desBebauungsplanes Nr. 150 "Innenstadt X" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Verfahren von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Bramsche, den 25.06.2013

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.10.2012 bis einschließlich dem 26.10.2012 sowie in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11.10.2012 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sowie der Termin und Ort der Bürgerinformationsveranstaltung wurden am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit auch darüber informiert, dass auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Bramsche, den 25.06.2013

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 "Innenstadt X" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 "Innenstadt X" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 04.03.2013 bis einschließlich dem 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 25.06.2013

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 150 "Innenstadt X" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2013 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Bramsche, den 25.06.2013

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2013 im Amtblatt Nr. 12 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2013 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten damit die Bebauungspläne Nr. 135 "Innenstadt V" und Nr. 136 "Innenstadt VI" in den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Teilbereichen außer Kraft.

Bramsche, den 01.07.2013

gez. Höltermann
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr 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

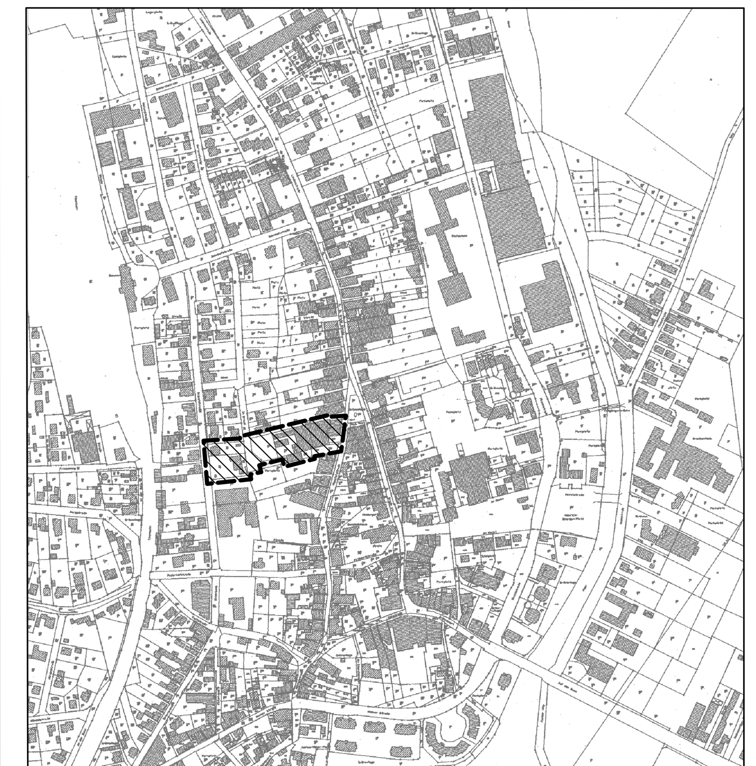
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den 01.07.2013

Die Bürgermeisterin

Abschrift



Übersichtsplan (ohne Maßstab) — Lage im Stadtgebiet

Satzung der Stadt Bramsche

Bebauungsplan Nr. 150 " Innenstadt X "

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Maßstab: 1 : 500

21,0 cm — 17,33 cm — 17,33 cm — 18,5 cm — 18,5 cm — 18,5 cm — 18,5 cm — 23,2 cm — 29,7 cm — 29,7 cm