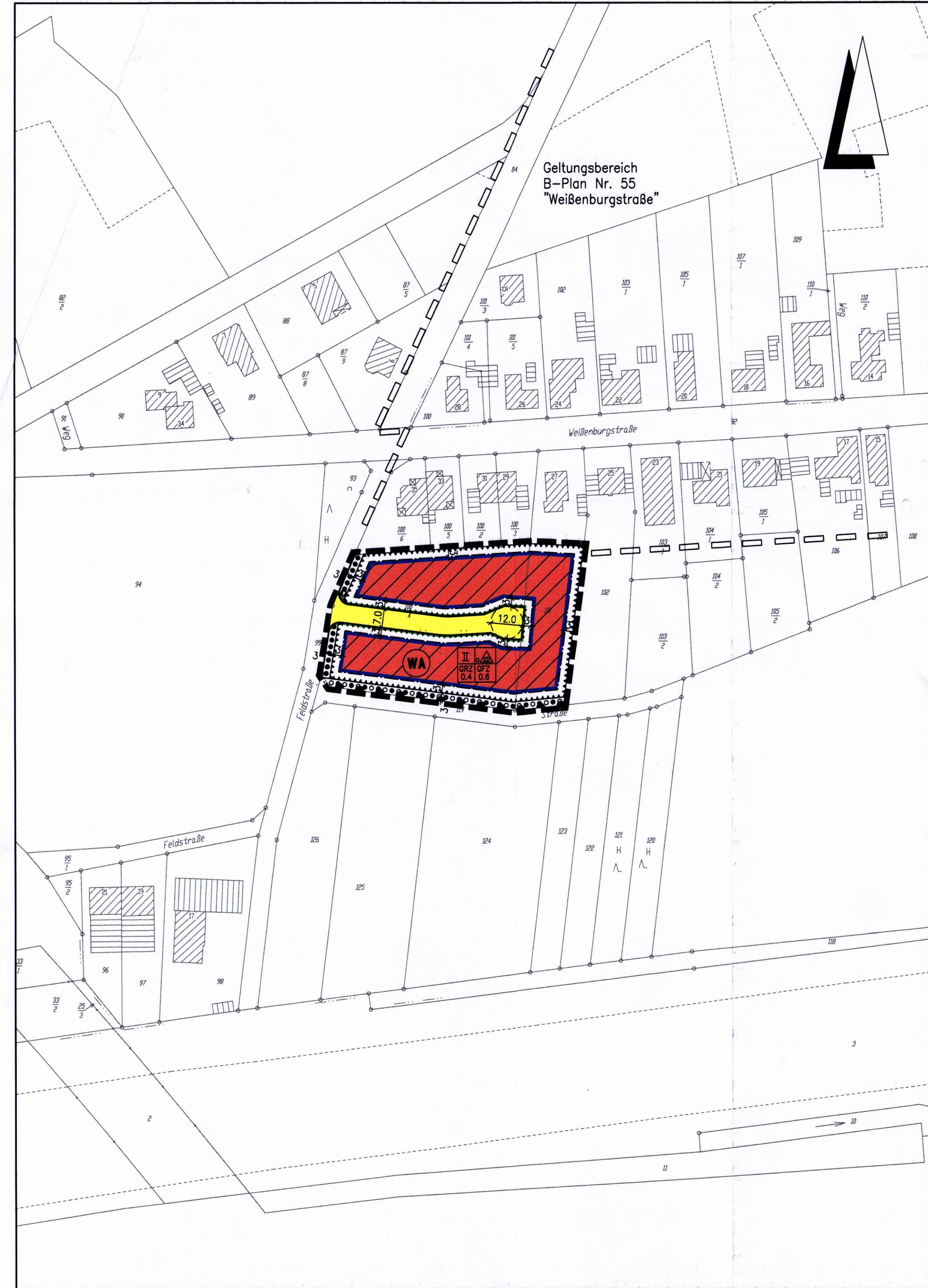




STADT BRAMSCHER BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SÜDLICH WEISSENBURGSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 56) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

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
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 9 der Textl. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Aufstellfläche für Müll-Sammelbehälter
(nur für den Zeitpunkt der Abholung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Höhengliederung der Gebäude (gem. § 9 (2) BauGB)**
- Zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. zulässigen Höhengliederung der Gebäude sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
- Ermittlung der max. zul. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die max. zul. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.
 - Ermittlung der max. zul. Traufen- und Firsthöhe der Gebäude
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die max. zul. Traufenhöhe darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut 3,80 m nicht überschreiten.
Die max. zul. Firsthöhe darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut), 9,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

- a) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten ist zulässig.

§ 3 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Geschossflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO), Stellplätze und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die o.a. Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstücks, parallel zur Baufleite, zulässig.

§ 6 Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von der Grundstückszufahrt / -abfahrt ausgehend anzulegen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte je eine Grundstückszu- bzw. -abfahrt zulässig.

§ 7 Kostenersatzbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 135a bis 135c BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

a) Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB wird lt. Landschaftsflegerischem Fachbeitrag ein Kompensationsdefizit von 1.046 WE ermittelt. Der Eingriffsausgleich in Höhe von 1.046 WE wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich der Stiftung "Hof Hasemann" in der Gemarkung Achmer nachgewiesen. (§ 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB).

b) Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird lt. Landschaftsflegerischem Fachbeitrag ein Kompensationsdefizit von 4.203 WE ermittelt. Der Eingriffsausgleich in Höhe von 4.203 WE wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich der Stiftung "Hof Hasemann" in der Gemarkung Achmer nachgewiesen. (§ 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB).

Die extern ausgewiesenen Maßnahmenflächen (4.203 WE) im Bereich der Stiftung "Hof Hasemann" werden den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

§ 8 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen grundsätzlich zurückzuführen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist gem. § 9 (1) Nr. 14 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Vorzuziehen ist eine Versickerung über Mulden- und / oder Rigolen. Die DVGW ATV-A 138 bzw. A 117 sind zu beachten.

Bei einer Muldenversickerung mit einer Muldentiefe von 0,3 m ist mindestens 10% der angeschlossenen befestigten Fläche als Sicherfläche vorzuhalten.

Bei einer Rigolenversickerung mit einer Rigolenabmessung von mind. 0,6 m / 0,6 m (Breite / Höhe) ist mindestens 20% der angeschlossenen befestigten Fläche als Rigolenlänge vorzuhalten.

Bei einer Rigolenversickerung mit einer Rigolenabmessung von mind. 0,8 m / 0,6 m (Breite / Höhe) ist mindestens 15% der angeschlossenen befestigten Fläche als Rigolenlänge vorzuhalten.

Bei einer Rigolenversickerung mit einer Rigolenabmessung von mind. 1,0 m / 0,8 m (Breite / Höhe) ist mindestens 10% der angeschlossenen befestigten Fläche als Rigolenlänge vorzuhalten.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Mulden- / Rigolensystem anzulegen. Das auf der öffentlichen Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser ist darin zur Versickerung zu bringen.

§ 9 Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird auf Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Lärmschutz vor Verkehrslärmimmissionen für Schlaf- und Kinderzimmer bei der Neuerrichtung oder bei der Erweiterung von Gebäuden festgesetzt.

In der nachfolgend aufgeführten Übersicht sind auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese sind die entsprechenden Baulaufanforderungen zugeordnet. Das bewertete Schalldämmmaß (R_w, res.) eines Bauteils ist nachzuweisen.

Art der baulichen Nutzung		WA-Bereich (gesamtes Plangebiet)	
Einstufung Lärmpegelbereiche	Süd- und Ostseite der Gebäude	EG	LPB III: R'w, res.:35 dB
		OG	LPB III: R'w, res.:35 dB
	Westseite der Gebäude	EG	LPB II: R'w, res.:30 dB
		OG	LPB II: R'w, res.:30 dB

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen.

Die Außenwohnbereiche sind im Westen der Gebäude anzulegen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachausbildung
- a) Die Bedachung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- b) Zulässig sind rote, rotbraune sowie kupfer- oder graunüancierte Farbtläne.
- c) Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
- d) Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 38° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung).
- e) Bei Doppelhausbebauung ist die gleiche Dachneigung zu wählen.
- f) Dachaufbauten (Gauben)
- Die Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlängen auf insgesamt 60 % der darunter liegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten darf – von der Außenkante des Ortgangs gemessen – 2,0 m nicht unterschreiten.
- Unterhalb des Dachaufbaus müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaus 3 Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

2. Außenwandgestaltung

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Materialien bei der Fassadengestaltung und der Dachneigung zu verwenden.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

C. Hinweise

- Der Bebauungsplan Nr. 55 "Weissenburgstraße" tritt außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 120 "Südlich Weissenburgstraße" erfasst wird.
- Von der B 68, der Osnabrücker Straße sowie dem Mittellandkanal gehen Immissionen aus. Für die im Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn der o.a. Verkehrswege keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Anwohner an der Stichstraße sind gehalten, ihre Müllbehälter für den Zeitpunkt der Abholung an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufstellfläche aufzustellen.
- Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eventuell ausgehende Geruchs-, Lärm- und Geräuschimmissionen sind als örtlich hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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 diesen Bebauungsplan Nr. 120 "Südlich Weissenburgstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bramsche, den 05.11.2003



H. Kollmann
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2003 örtlich bekanntgemacht.

Bramsche, den 05.11.2003

H. Kollmann
Bürgermeisterin

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-161/2003
Liegenschaftskarte: Bramsche Flur 11
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.2003). 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.

Osnabrück, den 11. Nov. 2003

Katasteramt Osnabrück (SIEGL) i. A. ge. Ritterhoff
Unterschrift Vermessungsbeamtenrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2003 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.2003 bis 21.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 05.11.2003

H. Kollmann
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.2003 bis 21.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 05.11.2003

H. Kollmann
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 05.11.2003

H. Kollmann
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 120 "Südlich Weissenburgstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.11.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 20.11.2003

H. Kollmann
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 16.11.2004

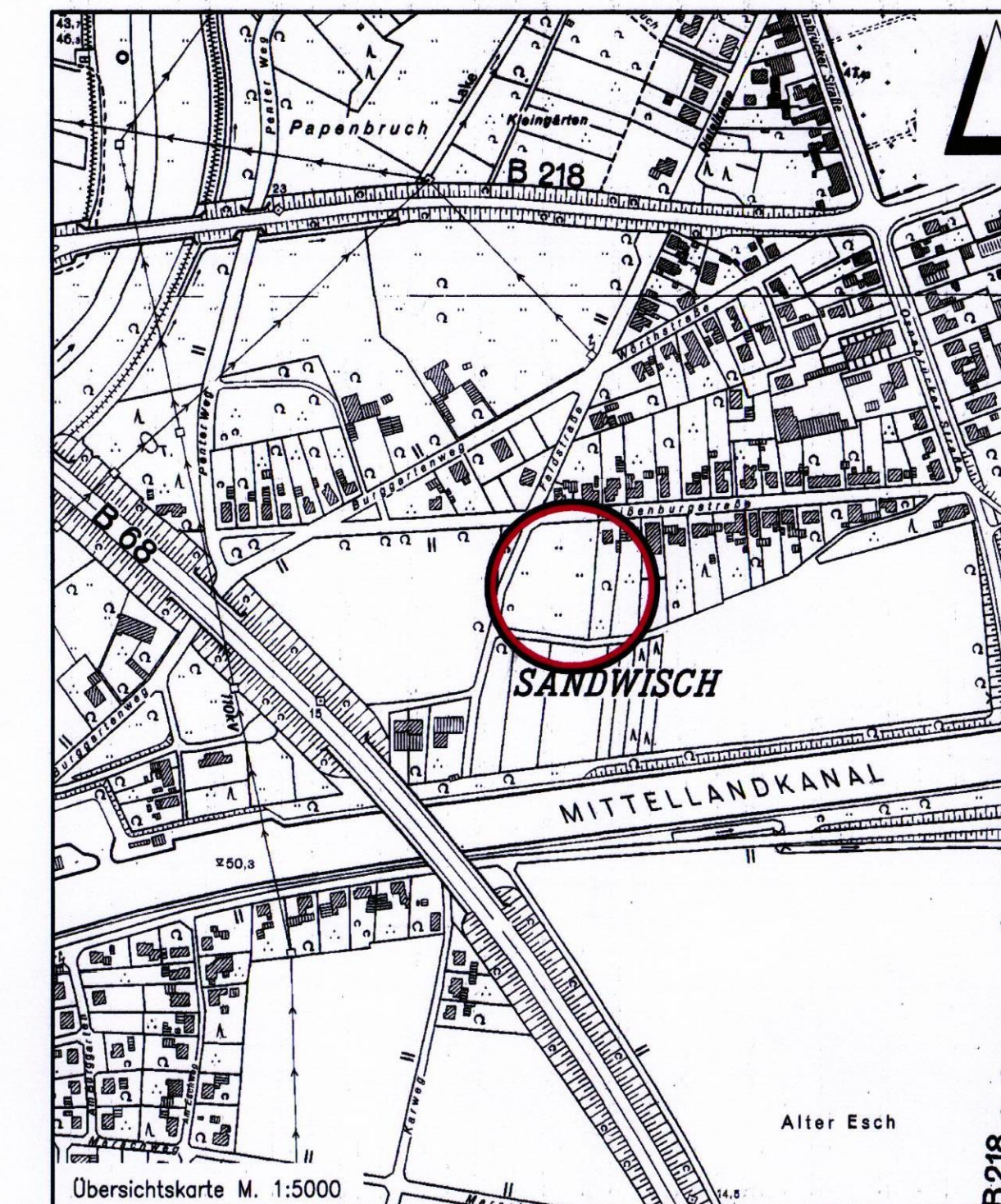
H. Kollmann
Bürgermeisterin

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 16.11.2004

H. Kollmann
Bürgermeisterin



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow - Wittschel + Partner GbR Udo-Lilienthal-Strasse 13 49154 Wallenhorst Telefon 05407/8 90-0 Fax 05407/8 90-88 gez. Eversmann	202189	Datum	Zeichn
		bearbeitet	2003-04	Ni
		gezeichnet	2003-04	We
		geprüft	2003-10	Ni
		freigegeben	2003-10	Ev
Wallenhorst, den 2003-10-30				

Waltenhorst, den 2003-10-30

ge. Eversmann

ge. Eversmann

Unterlage: 1 Blatt Nr.: 1(1)