



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude – Garagen

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

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
- GFZ 0,5 Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (gem. § 20 BauNVO)

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Schutzzone II)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44, 5. Änderung – "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Ga + St Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
- Firstrichtung
- M Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 20 Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 44, 5. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
- Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen**  
Garagen, Stellplätze, Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga, St) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) 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).

B) Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO)

- Dachformen, Dachneigung**  
Die Dachausbildung der Hauptkörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Dabei muss die Dachneigung mindestens 35 Grad betragen.  
Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Zulässig sind die Farbtöne rot, braun und anthrazit. Eine glänzende Glasierung/ Engobierung ist ausgeschlossen.
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunter liegenden Traufenlänge zu begrenzen.  
Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 50 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten.  
Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Organges muss mindestens 2,00 m einhalten. Unterhalb des Dachaufbaus müssen mindestens drei Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues drei Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

- Außenwandgestaltung**  
Die Fassaden sind mit rotem, rotbraunem oder rotbraunbuntem Klinkerstein auszuführen. Bis zu 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden.

C) Hinweise

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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittelbeseitigung

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

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. 44, 5. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 19.12.2011

gez. Hötermann  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 03.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44, 5. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 19.12.2011

gez. Hötermann  
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur : 2 Maßstab: 1:500  
Gemarkung: Bramsche  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung 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 27.01.2010). 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 bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer  
Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer  
Beratender Ingenieur \* Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Arndstraße 33 \* 49078 Osnabrück \* Tel.: 0541/96387-0 \* Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den 14.12.2011

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez. Flüssmeyer (Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

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

Bramsche, den 19.12.2011

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, 5. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, 5. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 14.03.2011 bis 15.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 19.12.2011

gez. Hötermann  
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 44, 5. Änderung "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bramsche, den 19.12.2011

gez. Hötermann  
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2011 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2011 rechtsverbindlich geworden. Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung wird der Ursprungsplan Nr. 44 "Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße" mit der dazugehörigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sowie die Bebauungspläne zur 3. und 4. Änderung, soweit sie durch deren räumlichen Geltungsbereich überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

Bramsche, den 03.01.2012

gez. Hötermann  
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und 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

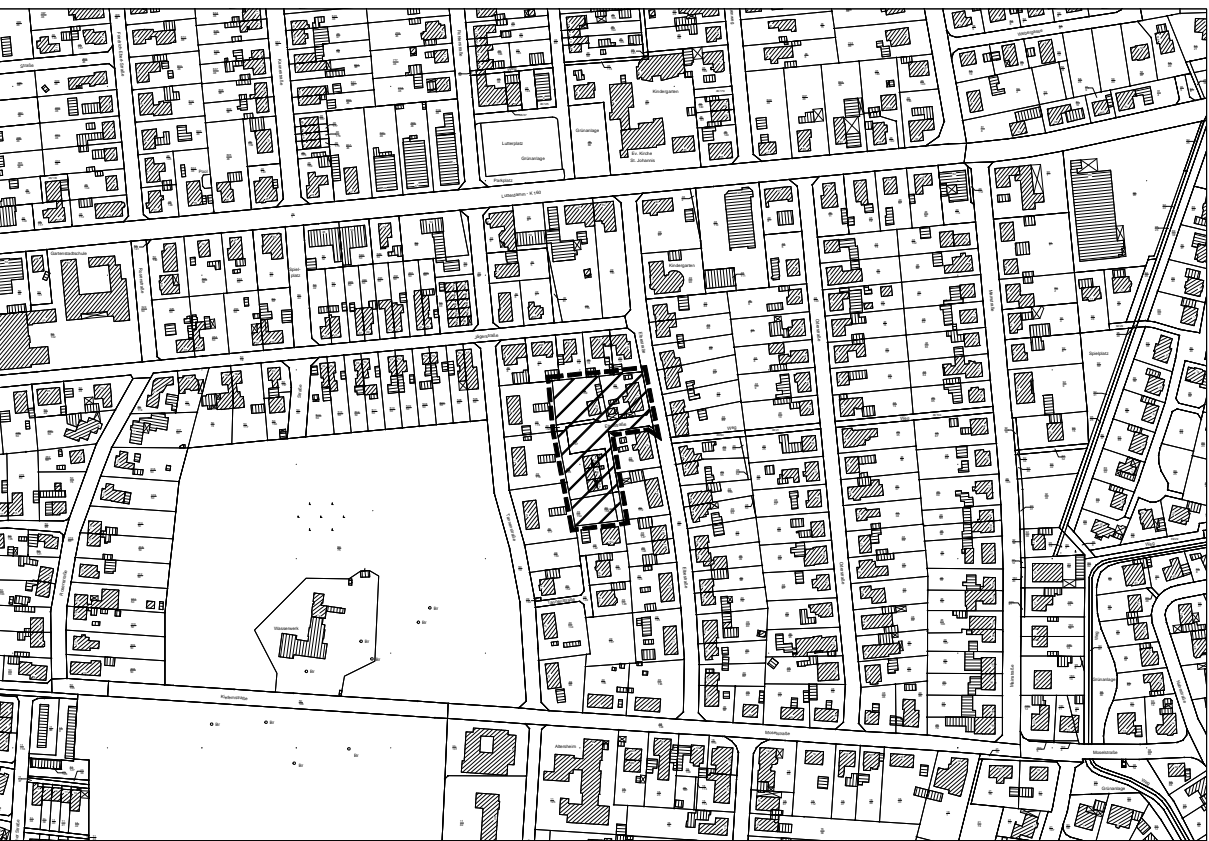
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT  
Bramsche

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 44, 5. Änderung  
"Gelände zwischen Lutterdamm und Engterstraße"  
mit örtlichen Bauvorschriften  
- Gemarkung Bramsche, Flur 2 -

Bearbeitet Schwarzenauer	Gezeichnet Kruse	Gesehen	Datum Dezember 2009	Masstab 1:500	Zeichnungs-Nr. Stand: Dez. 2011
-----------------------------	---------------------	---------	------------------------	------------------	------------------------------------