



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und des § 29 der Niedersächsischen Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung, sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 160 "Kapshügel III", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 27.06.2016 (Siegel) gez. Flüssmeyer
geöffnet bei Verw... Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 "Kapshügel III" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2016 offiziell bekannt gemacht.

Bramsche, den 27.06.2016 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

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

Bramsche, den 27.06.2016 (Siegel) gez. Greife
Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2016 offiziell bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 "Kapshügel III" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.02.2016 bis 10.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 27.06.2016 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht und seiner erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der ersten öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.2016 offiziell bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.05.2016 bis 01.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 27.06.2016 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 in seiner Sitzung am 22.06.2016 als Satzung gemäß § 9 BauGB, sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, den 27.06.2016 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsschluss über den Bebauungsplan Nr. 160 "Kapshügel III" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2016 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit seit dem 15.07.2016 rechtskräftig.

Bramsche, den 01.08.2016 (Siegel) gez. Pahlmann
Der Bürgermeister

GELTDIMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder bestrafliche Verletzung unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder bestrafliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. BauGB nicht getilgt gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den _____ (Siegel) _____
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1540) geändert worden ist.

I. BESTANDSGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgröße
- Flurstücke, bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN

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

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Signaturen gemäß der Verordnung über die Arbeitsplanung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB, § 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO-)

- Allgemeines Wohngebäude gem. § 4 BauNVO
- überbaubarer Bereich
- nicht überbaubarer Bereich

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächezahl (GFZ)
■ nur Einzelhäuser zulässig	■ Anzahl der Vollgeschosse	■ Bauweise
■ nur Ein- und Doppelhäuser zulässig	■ Zahl der Vollgeschosse	■ nur Doppelhaus und Reihenhaus zulässig
■ Baugrenze	■ Höchstmaß	■ offene Baubewilligung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB; sonstige Bepflanzungen)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Einfahrt
Anfang und Ende des Fußweges
Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einbahnstraße
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage
Pläne, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise)

nur Einzelhäuser zulässig
nur Ein- und Doppelhäuser zulässig
offene Baubewilligung
Höchstmaß

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB; sonstige Bepflanzungen)

Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs 5 BauNVO)

unterschiedliches Maß der Nutzung und Gestaltung

Sonstige Planzeichen

M Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

angrenzende Bebauungspläne

sonstige Darstellung (nachrichtlich, keine Festsetzung)

Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen

a) Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache).

b) Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußboden ist mindestens 10 cm über der fertigen Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.

§ 2 Firsthöhen bis § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO

bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoss (I) WA und WA3

Die maximale Firsthöhe darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 6,50 m nicht überschreiten.

bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen im Bereich WA 1

Die maximale Firsthöhe darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 9,50 m nicht überschreiten.

bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen im Bereich WA 2

Die maximale Firsthöhe darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten. Auf 1/3 der Grundfläche der Hauptgebäude darf die Firsthöhe bis max. 11,50 m betragen. Bei einer Dachausbildung als Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig.

§ 3 Trauhöhe bis § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO

Trauhöhe bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoss (I) WA und WA3

Die Trauhöhe von 3,90 m muss auf mindestens 50 % der Traufhöhe eingehalten werden, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit dem Dachausbau.

Trauhöhe bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen (II) – Bereich WA 1

Die Trauhöhe von 6,10 m muss auf mindestens 50 % der Traufhöhe eingehalten werden, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit dem Dachausbau.

§ 4 Grundflächenhöhen (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenhöhe darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenhöhe sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Terrassen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenhöhe darf bei Dachausbau bis zu den vorgenannten Anlagen nicht überschreiten, werden, bis zur Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit dem Dachausbau.

§ 5 Geschossfläche (§FZ) § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Fläche von Außenanlagen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige FZ anzurechnen.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Je Einwohnbebauung sind maximal zwei Wohnungen zugelassen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zugelässig. Von dieser Festsetzung ist der Bereich WA ausgeschlossen. Im WA sind max. 7 Wohneinheiten zugelässig.

§ 7 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO):

Die Grundstückseinheiten sind innerhalb des überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlich abgewinkelten Flächen des überbaubaren Grundstücks, parallel zur Bauteile, zulässig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Kampfmittelbeseitigung

Für diesen Bereich liegen keine auswertbaren Luftaufnahmen vor. Sollen bei Errichtung von Gebäuden (Gebäude, Parzelle, Minen etc.) gefunden werden, beziehen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGU Regionaldirektion Hannover-Hannover, 343017 Hannover, Tel. 0511/1063000.

3. Geruchsmisslisionen

Die aus ordnungsmässiger Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsmisslisionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Inkrafttreten des Bebauungspfanes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungspfanes Nr. 160 "Kapshügel III", mit örtlichen Bauvorschriften, werden die entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspfane Nr. 108, 109 und 143 außer Kraft gesetzt.

Korbweide (Salix viminalis),
Wasserschneeball (Viburnum opulus),
Fauleins (Frangula alnus).

§ 13 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 1 Abs. 4, 1 Nr. 15 BauGB) werden nicht bei der Zuordnung der Eingangs- und Ausgangsflächen berücksichtigt. Es handelt sich daher um die Grünfläche Brämersche Allee (Flurstück 9/1, Flur 8, Gemarkung Engter) und Rokerskamp 8 (Flurstück 16/36, Flur 8, Gemarkung Engter) mit der Ausnahme des überbaubaren Bereiches an der Brämersche Allee (1.558 m²).

§ 14 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich Kostenstättungsbereiche

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

a) Der Zeitpunkt des Interessens des Bebauungspfanes Nr. 160 "Kapshügel III" bereits bebauten Grundstücke (Altstandort) werden nicht bei der Zuordnung der Eingangs- und Ausgangsflächen berücksichtigt. Es handelt sich daher um die Grünfläche Brämersche Allee (Flurstück 9/1, Flur 8, Gemarkung Engter) und Rokerskamp 8 (Flurstück 16/36, Flur 8, Gemarkung Engter) mit der Ausnahme des überbaubaren Bereiches an der Brämersche Allee (1.558 m²).

b) Den Eingriffen für die neu zu bauenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, mit der unter lit. a) genannten Einschränkung, werden den externen Maß