



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 und der Bauzeichenvorschrift  
Ld.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 05 Geschößflächenzahl
- 04 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Abwasser / Pumpstation

Grünflächen

- Zweckbestimmung:
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 100 "Buchenweg"
- Sickerbecken
- Bemaßungsangabe
- Sichtdreieck

WIII Wasserschutzgebiet Schutzzone III

- Hydrant
- vorh. 10 KV-Freileitung, Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG, RV NIK

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 51 Gebäudehöhen**  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrechten zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache).
- 52 Traufhöhe**  
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut 3,50 m nicht überschreiten. (§18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)
- 53 Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 8,50 m nicht überschreiten. (§18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)
- 54 Grundflächenzahl** (§19 (4) BauNVO)  
Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Baukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind mit einzurechnen.
- 55 Geschößflächenzahl**  
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und einschl. ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- 56 Anzahl der zulässigen Wohnungen** (gem. §9 (1) Nr.6 BauGB)  
Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Eine Hinterliegerbebauung ist nicht zulässig.
- Garagenstandorte** (§9 (1) Nr.4 BauGB)  
Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

**§9 Anlegung von Sickermulden auf den Grundstücken**  
Pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche sind 10,5 m<sup>2</sup> Sickermulde anzulegen.

**§10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gem. §9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen und dauernd zu unterhalten.

**§11 Durchführung des Siedlungsbereiches** (§9 (1) Nr. 25a BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorte als Hochstamm oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

**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 rotem bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu stellen.

b) Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 50°.

c) Garagen und Nebengebäude  
Garagen und Nebengebäude (gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO) können bis zu einer Grundfläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> auch in Flachdachbauweise errichtet werden.

d) Dachaufbauten  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.  
Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5tel 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 Übergangs muß mindestens 2 m vom aufgehenden Mauerwerk betragen. Unterhalb des Dachaufbaus müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaus 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

**§2 Außenwandgestaltung**  
Die Gebäude sind in Ziegelverblendenmauerwerk in den Farbtönen rot oder braun zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer ist zugelassen, soweit durch die damit gestalteten Fassadenflächen ein Drittel der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird.  
Mauerwerksimitate, Kunststoff- bzw. Kunstholzverkleidung sind unzulässig.

**§3 Nebenanlagen und Garagen**  
Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faser-Zement-Platten unzulässig.

**Nachrichtlicher Hinweis:**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Bramsche.  
Hinweis:  
Von der rund 200 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**PRÄANBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
(mit baugestalterischen Festsetzungen)

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 den Bebauungsplan Nr.100 "Buchenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den ...24.04.1998

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.100 "Buchenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.1997 ortsüblich bekanntgegeben.

Bürgermeister

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche - Planungs- und Hochbauamt -

Bramsche, den 26.05.1997

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 19.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.100 "Buchenweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.1997 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.07.1997 bis 01.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 24.04.1998

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.04.1998 den geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgegeben.

Der Entwurf des geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Bramsche, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 100 "Buchenweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 24.04.1998

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Osnabrück hat gegen den Bebauungsplan Nr. 100 "Buchenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

Bramsche, den 15.10.1998

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche ist den in der Verfügung vom ... aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den ...

Bürgermeister

Die Erteilung der Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans Nr. 100 "Buchenweg" ist gemäß § 12 BauGB am 15.09.1998 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 100 "Buchenweg" ist damit am 15.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 15.09.1998

Bürgermeister

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

Bramsche, den ...

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den ...

Bürgermeister

**URSCHRIFT**

**stadt bramsche**

**BEBAUUNGSPLAN NR.: 100 "Buchenweg"**

**mit baugestalterischen Festsetzungen**

Übersichtsplan im M. 1:10.000

**BAU - UND PLANUNGSAMT STADT BRAMSCH**

BEBAUUNGSPLAN NR.: 100

"Buchenweg" mit baugestalterischen Festsetzungen

Rechtsbehalt	Dreieck	Gekennzeichnet	
Gekennzeichnet	Palm		
Mittelmaß	1:1000		
Datum	26.05.1997		

Bramsche, den 24.04.1998

AMTSLEITER