

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990

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

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen; längere Mittelachse des Hauptbaukörpers = Firstrichtung

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- G+F Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Zweckbestimmung:
- WII Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone II)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 "Berliner Straße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Leitungsrechten belastete Fläche
- Ga Garagen
- Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 121 "Berliner Straße"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- Gebäudehöhen: Die Sparrenanschnittspunkte dürfen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks nicht mehr als 20 cm über der Oberkante fertiger Decke des darunter liegenden Geschosses, gemessen in der Gebäudemitte, liegen. Die Trauflänge muß dabei mindestens 50 % der Gesamtlänge des Hauses haben. Bei Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern müssen die Sparrenanschnittspunkte der Haushälften die gleiche Höhe aufweisen.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO): Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO über 3,00 m Höhe sind, gemessen vom vorhandenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Außenfläche des Gebäudes, unzulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:
  - a) Dachausbildung: Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachform ist das Satteldach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Beton-dachsteinen zu erstellen.
  - b) Die Dachneigung muss 28 – 34 ° betragen.
  - c) Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
- Anbauten: Anbauten dürfen in einer Höhe bis zu 4/5 der Firsthöhe des vorhandenen Hauptgebäudes ausgeführt werden. Sie müssen die gleiche Dachneigung wie die vorhandenen Gebäude erhalten. Eingeschossige Anbauten können mit einem Flachdach versehen werden, wenn

ihre Höhe 3,50 m, gemessen ab Oberkante fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Außenfläche des Gebäudes, nicht überschreiten wird.

- Außenwandgestaltung: Die Außenwandgestaltung der Gebäude ist in Ziegelverblendmauerwerk und Putz zulässig. Bei Ziegelverblendmauerwerk sind rot oder braune Farbtöne zu verwenden.
- Nebenanlagen und Garagen: Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig.
- Einfriedungen
  - a) Einfriedungen sind zulässig.
  - b) Die Höhe der Einfriedung darf, gemessen von der Oberkante fertiger Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Einfriedung, auf den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 1,20 m nicht überschreiten.
  - c) Straßenseitig sowie in den Vorgärten von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedungen mit Maschendraht nicht zulässig. Die Höhe, gemessen von der Oberkante fertiger öffentlicher Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Einfriedung, darf 0,80 m nicht überschreiten.

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) gemeldet 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 4 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.
- Lärmimmissionen: Von der südlich des Plangebietes angrenzenden Bundesstraße B 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes: Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 „Berliner Straße“ werden die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 44 und 45, soweit diese durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

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. 121 "Berliner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 09.11.2005

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 02.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 "Berliner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2004 ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den 09.11.2005

Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4-840/2005

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Bramsche, Flur 7, Maßstab 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtöffentliche wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2005). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück

- Katasteramt – Osnabrück, den 13.06.2006

gez. Dr. Wissel (Vermessungsdirektor) (Siegel) (Unterschrift)

Planverfasser

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

Bramsche, den 09.11.2005

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121 "Berliner Straße" 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 23.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121 "Berliner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 09.11.2005

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 121 "Berliner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.11.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 09.11.2005

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2006 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2006 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 "Berliner Straße" für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Bramsche, den 18.04.2006

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren 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

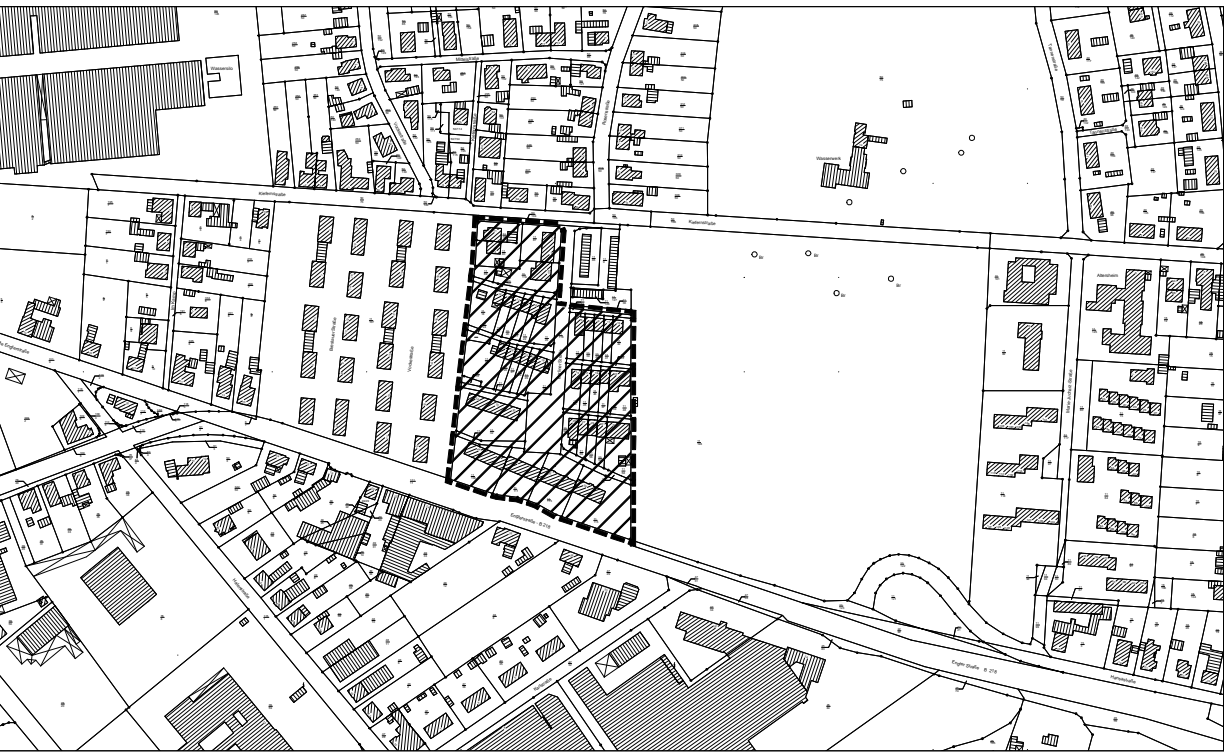
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT <b>BRAMSCH</b> E			
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt			
Bebauungsplan Nr. 121 "Berliner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften			
- Gemarkung Bramsche, Flur 7 -			
Bearbeiter Fünzig	Gezeichnet Kruise	Gesehen Dez. 2004	Masstab 1:1000
Zeichnungs-Nr.			