



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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 Karten und Pläne verwiesen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet gem. § 6 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
- I 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)

- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Altenwohnanlage

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

- Straßenverkehrsflächen
- priv. V. Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 130 "Am alten Hof" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung
- Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 130 "Am Alten Hof" mit örtlichen Bauvorschriften

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauNVO)

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
Bei den von Norden erschlossenen Häusern darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
- Firsthöhen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m bei eingeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf bei einer Zweigeschossigkeit 9,50 m nicht überschreiten.
- Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet:  
Einzelhäuser: Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind mit einzurechnen.  
Doppelhäuser: Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind nicht mit einzurechnen.
- Anzahl der zulässigen Wohnungen im WA und im WA 1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Grundstückszu- und Abfahrten im WA und im WA 1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
- Behandlung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken (gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO i. V. m. § 149 Abs. 3 Nr. 1 NWG)  
Grundsätzlich ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen sind mit mindestens 1,5 m breiten Hecken bestehend aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, entsprechend der Pflanzliste im Anhang, zu bepflanzen.  
Pro Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

B) Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten
  - Dachausbildung  
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Die Farbtöne braun, rot und schwarz sind zulässig. Eine glänzende Glasierung / Engobierung ist in allen Bereichen ausgeschlossen.  
Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a sind in allen Bereichen zulässig.
  - Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen.
  - 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. Durchgeführte Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.
- Außenwandgestaltung  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Baukörper für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.
- Nebenanlagen und Garagen  
Nebenanlagen und Garagen mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten sind unzulässig.

C) Hinweise (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Bodenfunde**  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 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.

**Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden

werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

Straßenverkehrslärm

Von der Bundesstraße 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem alten Wasserschutzgebiet. Zur Zeit erfolgt eine Neufeststellung des Wasserschutzgebietes.

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. 130 "Am Alten Hof" 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 08.01.2010

gez. Höttermann  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 29.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 "Am Alten Hof" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 08.01.2010

gez. Höttermann  
Die Bürgermeisterin

Planunterlagen

Auftragsnr. 20060905

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Ueffeln, Flur 12, Maßstab 1:1000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Werner Flüsmeyer  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur \* Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Osnabrück, den 05.01.2010

gez. Flüsmeyer (Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

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

Bramsche, den 08.01.2010

gez. Greife  
Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 "Am Alten Hof" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) weitergeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 "Am Alten Hof" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 13.07.2009 bis 19.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 08.01.2010

gez. Höttermann  
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 130 "Am Alten Hof" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bramsche, den 08.01.2010

gez. Höttermann  
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2010 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2010 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 16.02.2010

gez. Höttermann  
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

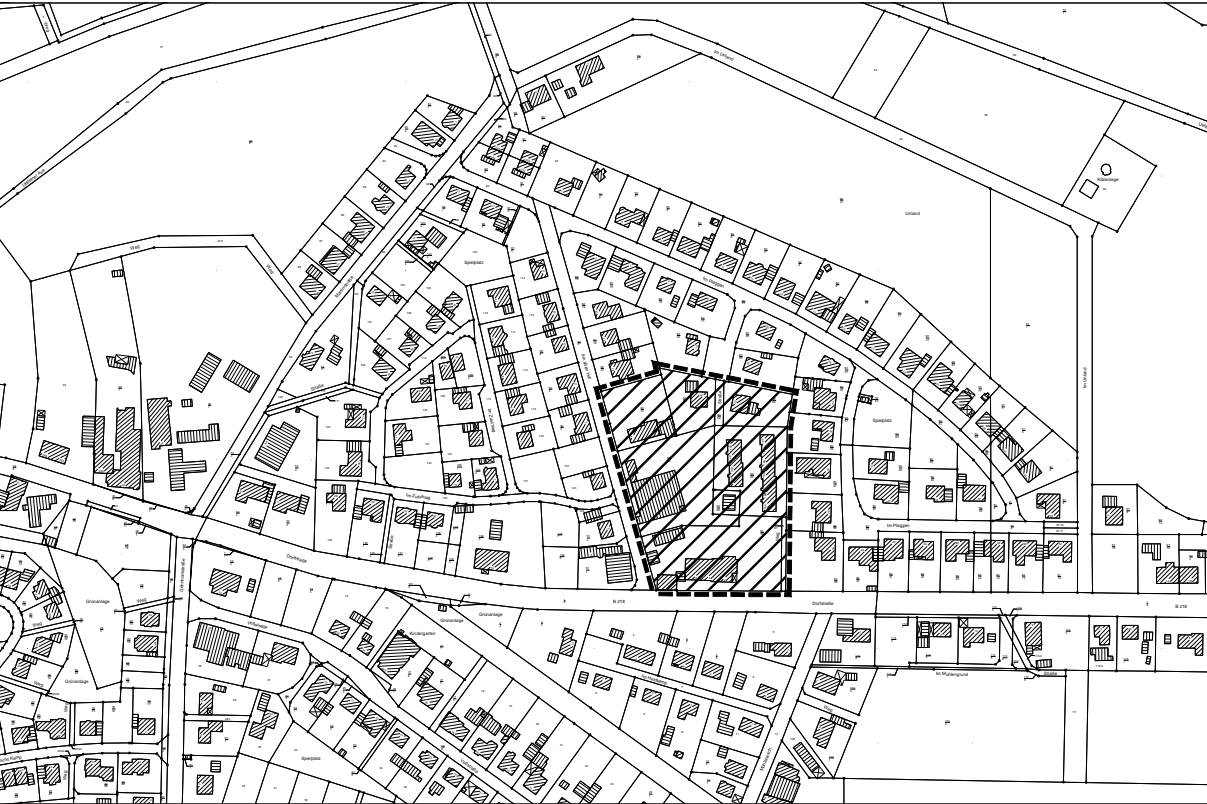
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den 16.02.2010

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT <b>BRAMSCH</b> Stadtentwicklung, Bau und Umwelt					
Bebauungsplan Nr. 130 – "Am Alten Hof" mit örtlichen Bauvorschriften - Gemarkung Ueffeln, Flur 12 -					
Bearbeitet Drewes	Gezeichnet Kruse	Gesehen	Datum Februar 2009	Maßstab 1:1000	Zeichnungs-Nr. Stand: Nov. 2009