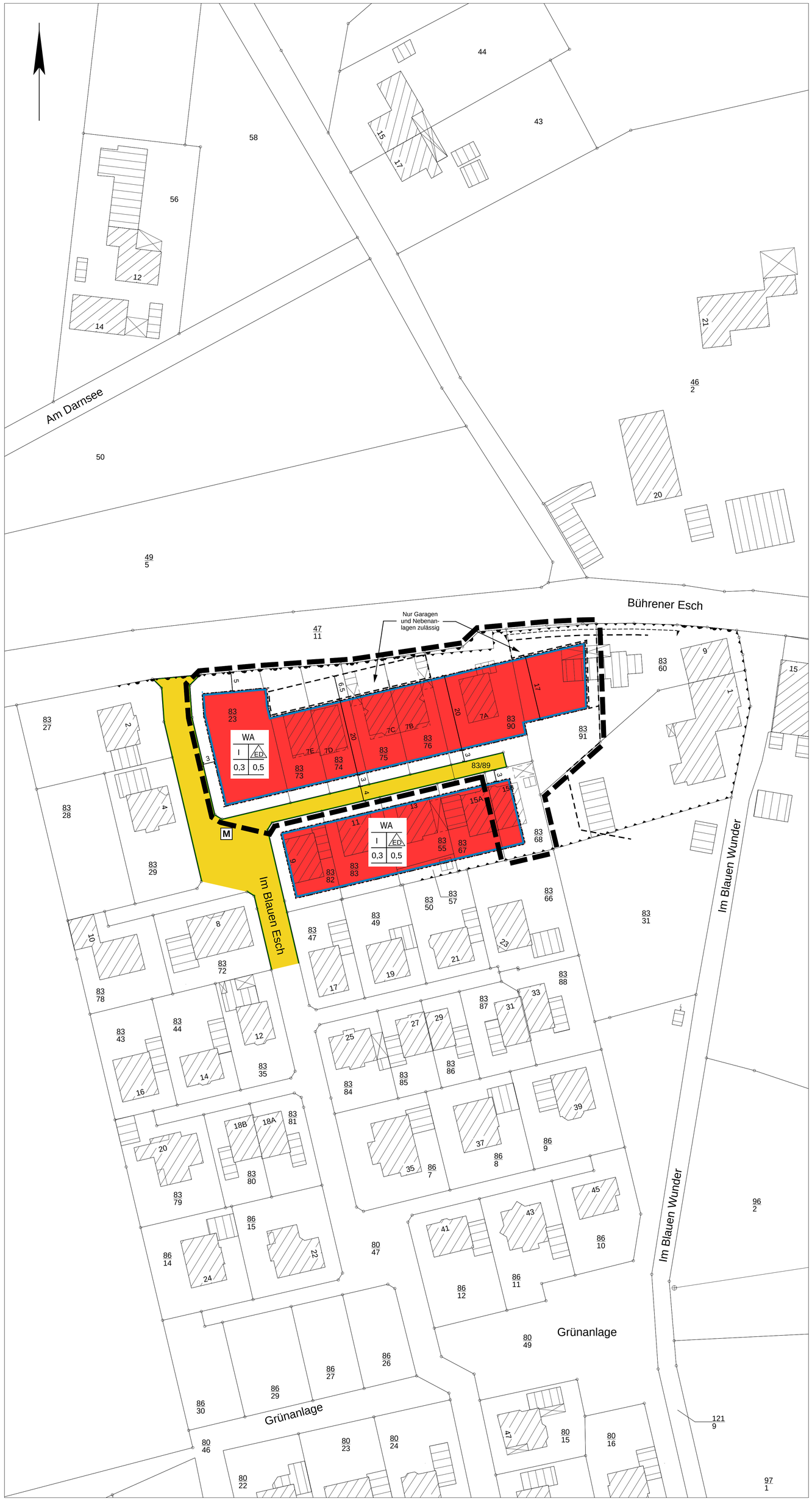

Planzeichenerklärung

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 0,3 – Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 – Geschossflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung "Im Blauen Wunder"
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- M – Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung
- 17 – Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung "Im Blauen Wunder"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen
Der Bezugs-Höhenpunkt 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).
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 20 cm und maximal 50 cm über dem Bezugs-Höhenpunkt anzunehmen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 2 Traufhöhen
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

§ 3 Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

§ 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 6 Durchgrünung des Siedlungsbereichs
Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Grundstücksflächen je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorte oder ein Laubbaum gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

§ 7 Garagenstandorte / Nebenanlagen
Garage und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

§ 8 Grundstückszu- und Abfahrten:
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig. Bei Doppelhäusern auf einem Grundstück sind ausnahmsweise auch zwei Zufahrten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

§ 9 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens 1 Laubbaum je angefangenen 300 qm Verkehrsfläche entsprechend der Pflanzliste in § 13 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 10 Lärmschutzmaßnahmen
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Nordseite sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Die West- und Ostseite sind in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Südseite besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 11 Pflanzliste
Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan sind bei Anpflanzungen nach den §§ 6, 7 und 10 dieses Bebauungsplans die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:	Stiel-Eiche	- Quercus robur
	Trauben-Eiche	- Quercus petraea
	Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Hainbuche	- Carpinus betulus
Sträucher:	Faulbaum	- Frangula alnus
	Kreuzdorn	- Rhamnus carthariticus
	Hasel	- Corylus avellana
	Eberesche	- Sorbus aucuparius
	Vogelkirsche	- Prunus avium
	Schlehe	- Prunus spinosa
	Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
	Liguster	- Ligustrum vulgare
	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
	Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
	Hunds-Rose	- Rosa canina
	Brombeere	- Rubus fruticosus

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

a) Dachausbildung
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

b) Dachneigung
Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.

c) Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 40 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

d) Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 60 % 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 Ortgangs muß mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

e) Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind unzulässig.

f) Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind bis zur Summe von 50 % der dazugehörigen Dachfläche zulässig. Der Abstand zu First und Traufe muss mindestens drei Reihen ununterbrochen durchlaufende Dachziegel betragen. Der Abstand zu Grat und Ortgang muss mindestens drei Ziegelreihen betragen.

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 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
Die Aufnahmen der Zentralen Polizeidirektion Hannover zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.

Verkehrslärm
Das Plangebiet umfasst in Norden die Straße „Bührener Esch". Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Im Blauen Wunder", werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 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. 1 03, 2. Änderung "Im Blauen Wunder" 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 04.07.2007

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung "Im Blauen Wunder" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bramsche, den 04.07.2007

Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Auftragsnr. 20070901

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Epe, Flur 12, Maßstab 1: 500

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2007). 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.

Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur * Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Osnabrück, den _____

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Bramsche, den 04.07.2007

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 01.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung "Im Blauen Wunder" 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 12.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung "Im Blauen Wunder" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, habe n vom 20.03.2007 bis 20.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 04.07.2007

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung "Im Blauen Wunder" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bramsche, den 04.07.2007

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2007 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.07.2007 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Im Blauen Wunder" für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Bramsche, den 17.07.2007

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkraft ttreten 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. 103, 2. Änderung
"Im Blauen Wunder"
mit örtlichen Bauvorschriften
- Gemarkung Epe, Flur 12 -

Bearbeitet	Gezeichnet	Gesehen	Datum	Masstab	Zeichnungs -Nr.
Drewes	Kruse		Jan. 2007	1:500	

Stand: Juli 2007