

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußweg

Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- Fläche für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 "Hemke I" 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 91 "Hemke I", 2. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- § 2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
- a) die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.
- b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem Baugrundstück zwischen 50 cm und 1,0 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
- c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes mehr als 1,0 m, so muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- § 3 Traufenhöhe Im Bereich des WA-Gebietes darf die Traufenhöhe gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut 3,50 m nicht überschreiten.
- § 4 Firsthöhe Im Bereich des WA-Gebietes darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 8,50 m nicht überschreiten.
- § 5 Grundflächenzahl Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl – auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – nicht überschritten werden. Auch ausnahmsweise sind Überschreitungen nicht zulässig.

- § 6 Anzahl der Zulässigen Wohnungen Im Bereich des WA-Gebietes sind pro Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- § 7 Grundstückszu- und –Abfahrten Im Bereich des WA-Gebietes ist in den Planstraßen pro Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

Entlang der Straße „Auf dem Vogelbaum“ sind die erforderlichen Zu- und Abfahrten für jeweils zwei Grundstücke zusammenzulegen und in einer Breite von maximal 6 m auszuführen.

B) Gestalterische Festsetzungen

- § 1 Dachausbildung Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Die Dachneigung der Dachflächen muß zwischen 32° und 42° betragen. Eine Unterschreitung bzw. Überschreitung der o.g. Maximal- bzw. Mindestneigung ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Es sind rote Farbtöne zu verwenden. Ausnahmen hiervon bilden die dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächer (Gründach).
- § 2 Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 2/3 der darunter liegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 50 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortsgangs 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.

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.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Hemke I" werden entgegenstehende Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 91 sowie des Bebauungsplanes Nr. 101 "Hemke II", soweit diese durch den räumlichen Geltungsbereich der Änderung 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. 91 "Hemke I" 2. Änderung 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

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 "Hemke I" 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2004 ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den 09.11.2005

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Geschäftszeichen L4-710/2004

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Achmer, Flur 27, 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 nicht eigene oder 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 07.07.2004). 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

gez. Tangemann  
Abteilungsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 "Hemke I" 2. Änderung 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 "Hemke I" 2. Änderung 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

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 91 "Hemke I" 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 07.07.2006

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2006 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2006 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 "Hemke I" für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Bramsche, den 15.07.2006

gez. Höltermann  
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

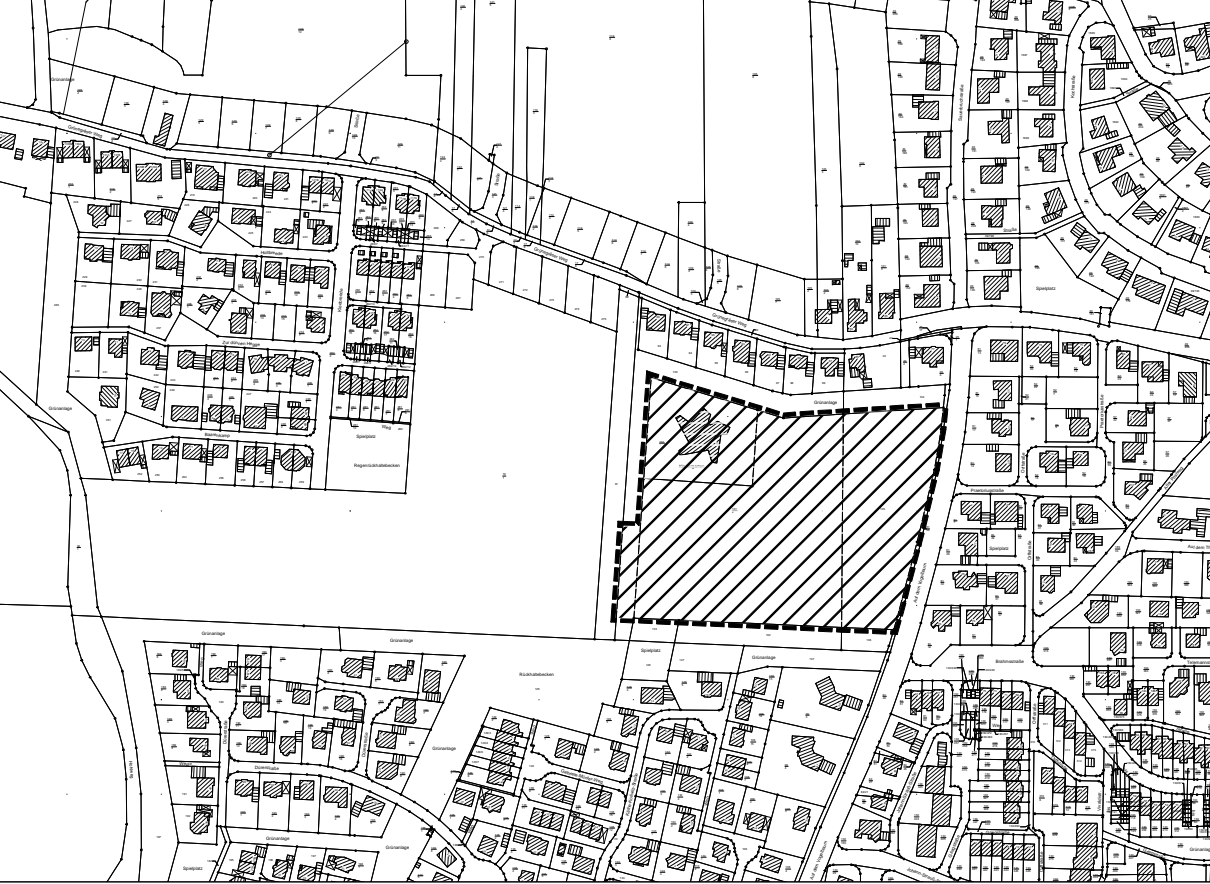
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT BRAMSCHER Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				
Bebauungsplan Nr. 91, 2. Änderung "Hemke I" mit örtlichen Bauvorschriften - Gemarkung Achmer, Flur 27 -				
Bearbeiter Fünzig	Gezeichnet Kruse	Gesehen	Datum Okt. 2004	Masstab 1:1000
Zeichnungs-Nr.				