

Planzeichnungserklärung

Gemäß Planzeichnungserklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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. Eigentumsgrünze 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 3 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, Bautypen, 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
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, sowie ohne Zugang

Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143, "Südlich der Bramscher Allee I" (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung hinsichtlich der Dachneigung, der Dachfarbe und der Außenwandgestaltung
- Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfährstrichtung
- Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung
- Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 143 "Südlich der Bramscher Allee I" mit örtlichen Bauvorschriften

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

- Höhe der baulichen Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
a) Der Bezugs- Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).  
b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über der fertigen Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.
- Firsthöhen** (gem. § 18 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First 8,50 m nicht überschreiten.
- Grundflächenzahl** (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 20 % überschritten werden.
- Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen** (gem. § 12 und § 14 BauNVO)  
Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bautiefe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m². Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.
- Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen** (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12° Grad) auszuführen.
- Eingrünung von Stellplatzanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Private und öffentliche PKW-Einstellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfen bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind mit einer mindestens 1,00 m breiten Hecke einzugrünen.
- Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mindestens 1 Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.
- Grundstückszu- und Abfahrten**  
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Im Bereich des Rigolensystems, entlang der Straße "Kapshügel", ist ein Zu- und Abfahrtsverbot, sowie ein Zugangsverbot festgelegt. Grundstückszugänge sind von der Zu- und Abfahrt ausgehend anzulegen. Im Bereich von Doppelhausanlagen ist pro Haushalt jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

§ 9 Behandlung des Niederschlagswassers

(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 verlagern oder zu verrieseln. Das anfallende Regenwasser im Straßenbereich wird über Rigolen abgeführt und in das vorhandene Regenrückhaltebecken, im Westen außerhalb des Geltungsbereiches, entwässert.

§ 10 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturrechtlichen Eingriffsregelung  
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Stiftung "Hof Hasemann" erbracht.

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

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

- Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Im Bereich WA 1 sind nur rote, rotbraune und kupfer nuancierte Farbtöne für die Dacheindeckung zu verwenden. Die Farbtöne blau, gelb, grün, violett, weiß, sowie eine glänzende Glasierung / Engobierung sind in allen Bereichen ausgeschlossen. Begründete Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.
  - Die Dachneigung muss mindestens 25° Grad betragen. Der Bereich WA 1 ist mit einer Dachneigung von 38° bis 45° Grad auszubilden.
  - Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu wählen.
  - 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. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunter liegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2,0 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 ist für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden. Im Bereich WA 1 sind die Fassaden mit roten, rotbraunen oder rotbraunbunten Klinkersteinen auszuführen. 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden.
  - Nebenanlagen und Garagen**  
Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig. Grundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.
  - Grundstückeinfriedungen**  
Die Grundstückeinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

C) Hinweise (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Geruchsimmissionen**  
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

**Kampfmittelbeseitigung**  
Es sind keine auswertbaren Luftbilder vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

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. 143 "Südlich der Bramscher Allee I" 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 08.07.2011

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Südlich der Bramscher Allee I" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den 08.07.2011

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Engter Flur: 8 Maßstab: 1:1000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

© Januar 2011 "

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvrmG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2010). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer  
Berater Ingenieur \* Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Arndstraße 33 \* 49078 Osnabrück \* Tel.: 0541/96387-0 \* Fax: 0541/9638777  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Osnabrück, den 07.07.2011

gez. Flüssmeyer  
(Unterschrift)

(Siegel)

Planverfasser

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

Bramsche, den 08.07.2011

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Südlich der Bramscher Allee I" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Südlich der Bramscher Allee I" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, des Umweltberichtes und die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 08.07.2011

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 143 "Südlich der Bramscher Allee I" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bramsche, den 08.07.2011

gez. Höltermann  
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2011 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2011 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106, 1. Änderung "Kapshügel" für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Bramsche, den 08.07.2011

gez. Höltermann  
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 2 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

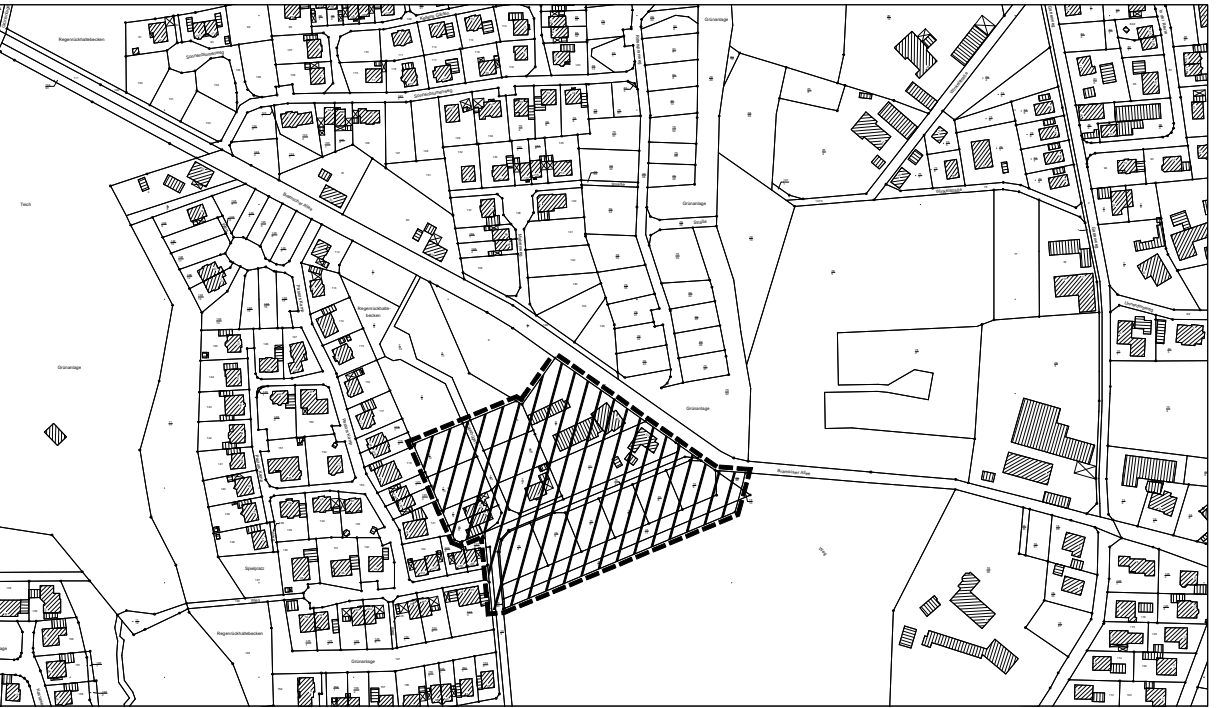
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:5000



STADT BRAMSCHER Allee I					
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt					
Bebauungsplan Nr. 143 – "Südlich der Bramscher Allee I" mit örtlichen Bauvorschriften - Gemarkung Engter, Flur 8 -					
Bearbeitet Drewes	Gezeichnet Krusse	Gesehen	Datum Dezember 2009	Masstab 1:1000	Zeichnungs-Nr. Stand: Juli 2011