

Planzeichenerklärung

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

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- 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** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung

- Elektrizität

Grünflächen

- Spielplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1), Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern, gem. § 9 (1), Nr. 25 b BauGB
- zu erhaltender Einzelbaum, gem. § 9 (1), Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 "Zu den Dieven"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung
- Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 119 "Zu den Dieven" mit örtlichen Bauvorschriften

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Höhe der baulichen Anlagen**
 - a) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ök. fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
 - b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,20 m über der fertigen Straßenebene anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.
 - c) Im WA 1 ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bei den Grundstücken entlang der Straßen "Zu den Dieven" und "Zum Mühlbach" auf mindestens 0,50 m über fertiger Straßenausbaufläche festzulegen. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf mindestens 0,10 m und maximal 0,20 m über fertiger Straßenausbaufläche anzunehmen.
- § 2 Firsthöhen (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.
- § 3 Grundflächenzahl (§ 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 50 % im WA 1 überschritten werden.
- § 4 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- § 5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)**
Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bis zu 40 m² im nichtüberbaubaren Bereich zulässig. Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Fußwegen einen Abstand von 1,0 m einzuhalten. Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.
- § 6 Grundstückszu- und Abfahrten**
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

§ 7 Behandlung des Niederschlags- und des Schmutzwassers

Grundsätzlich ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO i.V.m. § 149 (3) NtWG zu versickern, zu verregnen oder zu versickeln. Für je 10 qm versiegelter Fläche ist eine Mulde von 1 qm Größe und einer Tiefe von ca. 0,20 m herzustellen.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist über einzelne Kleinkläranlagen, die vom jeweiligen Eigentümer herzustellen sind, zu reinigen und im Untergrund zu versickern. Um dieses auf den Baufächen im WA 1 zu gewährleisten ist eine Geländeauffüllung von 0,50 m bis 1,0 m erforderlich.

- § 8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Sträucher und Gehölze dauerhaft zu erhalten, bei Abgängen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

- a) **Dachausbildung**
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. 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.
- b) Die Dachneigung muss mindestens 38 Grad betragen.
- c) **Dachaufbauten (Dachguben)** 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 Organs 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.

- § 2 Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen und Garagen mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten sind unzulässig. Grundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.

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
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. 119 "Zu den Dieven" 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

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Zu den Dieven" 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

Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Bramsche, Gemarkung Kalkriese, Flur 13, 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 nichtgeneigte 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 30.03.2009). 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.

Die vorgesehenen Baugrundstücke liegen in einem Bereich, für das ein Flurbereinigungsverfahren (Verfahrens-Nr. 2006) durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung der Behörde für GLL Osnabrück Amt für Landentwicklung errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur * Berater der Ingenieure

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Osnabrück, den

(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

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

Bramsche, den

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 "Zu den Dieven" 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 04.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 "Zu den Dieven" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 13.07.2009 bis 19.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 119 "Zu den Dieven" mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 00.00.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 00.00.2010 im Amtsblatt Nr. 00 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 00.00.2010 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den

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

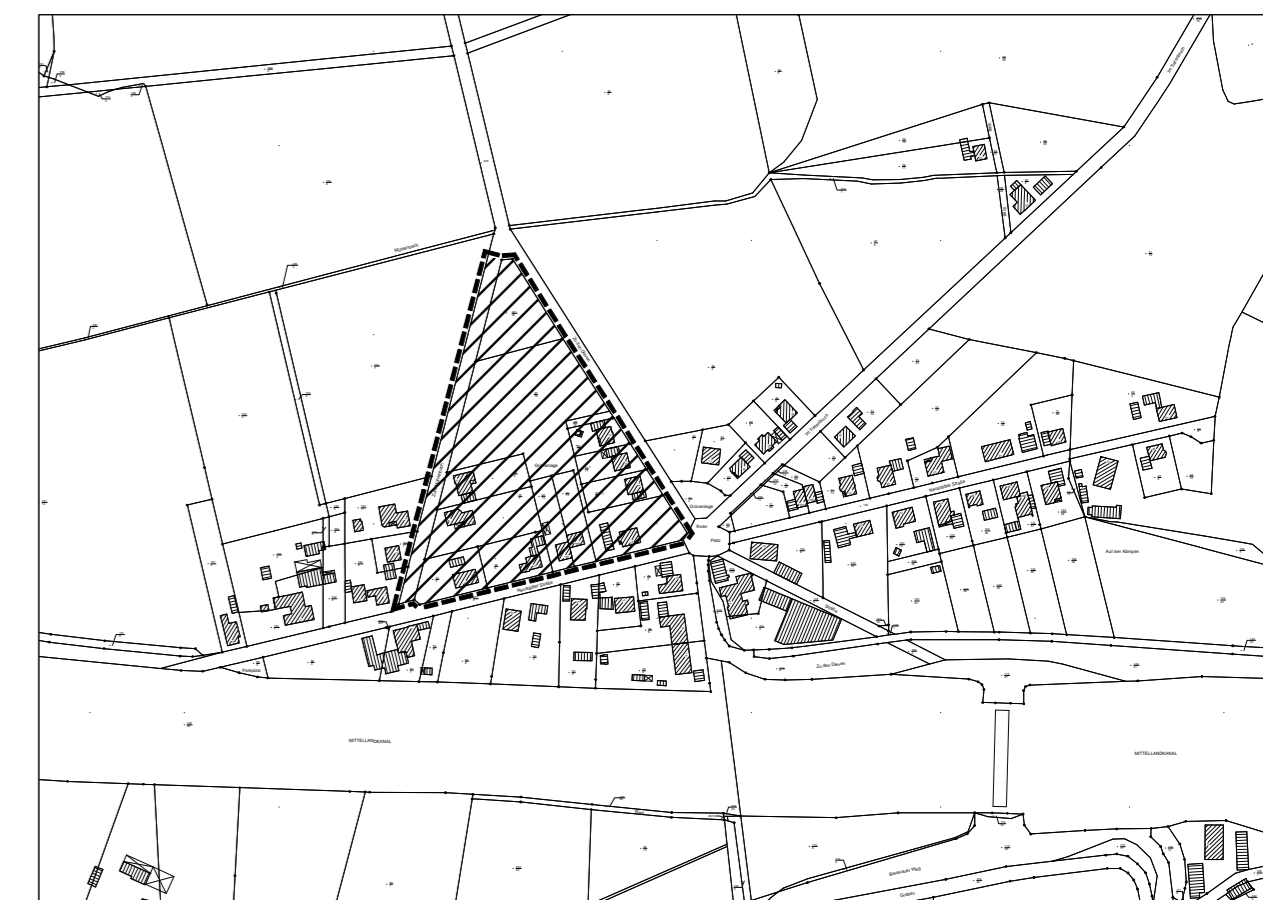
Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Maßstab 1:5000



STADT BRAMSCH					
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt					
Bebauungsplan Nr. 119 - "Zu den Dieven"					
mit örtlichen Bauvorschriften					
- Gemarkung Kalkriese, Flur 13 -					
Bearbeitet Drewes	Gezeichnet Kruse	Gesehen	Datum Februar 2009	Masstab 1:1000	Zeichnungs-Nr. Stand: Febr. 2010