

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

baufeldern (MI) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe Sex-Shops, aus den

Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Baudenkmale (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Für die in der Planzeichnung mit "a*" gekennzeichneten Baudenkmale und Gruppe baulicher Anlagen im "Ensemble Mühlenstraße" wird eine "abweichende Bauweise" von der Hauptfestsetzung "geschlossene Bauweise" wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Gebäudeabstand in der Breite der im Umfeld des Gebäudes vorhandenen Traufgassen einzuhalten, damit der Erhalt der typischen Traufgassen gewährleistet werden kann (§ 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO). Traufgassen und Durchgänge von 0,30 m bis 1,00 m Breite gelten dabei als geschlossene Bauweise und sind somit im Rahmen der Hauptfestsetzung generell zulässig. Ein seitlicher Grenzabstand in der Breite von über 1,00 m bis 3,00 m kann dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken in Hinblick auf die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere z.B. in Bezug auf Gefahrenabwehr (Brandschutz). Gesundheit oder Belichtung nicht bestehen und die geordnete Bebauung des Gebietes bzw. die Regelungen

Brandschutzes und sonstiger öffentlicher Belange keine Bedenken bestehen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) Tiefgaragen, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) zulässig. Die zulässige Nutzung der jeweiligen Fläche ist in der Planzeichnung durch Einschrieb bestimmt.

sind von der Zulässigkeit ausgenommen. Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen

0 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) Auf den festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtete befestigte Flächen wie offene Stellplätze, ihre notwendigen Zufahrten und Bewegungsflächen, ihre Zuwegungen zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freisitze u. ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet, wenn sie in unversiegelter Bauweise (offenporiges Öko-Pflaster, breitfugig verlegtes Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Fugenbreite, Schotter-, Schotterrasen- oder Kiesfläche u. ä.) errichtet werden und das

Mit Verkehrslärm geräuschvorbelastete und in der Planzeichnung gekennzeichnete Baufelder in Verbindung mit den Teilbereichen mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz der Nacht sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 59 / 52 dB(A) (in WA-Teilflächen) bzw. 66 / 58 dB(A) (in MI-Teilflächen)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen:

			Teilbereiche gen	n. Schalltechnisch	ner Beurteilung
		Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3
Lärmpegel- Bereiche	Fassaden zur Hemker Straße / Otterbreite	EG u. OG	LPB IV	LPB III	
(LDD)	Gebäuderückseiten	EG u. OG	LPB III	LPB III	
(LPB)	Westfassaden	EG u. OG			LPB III
	übrige Fassaden	EG u. OG			LPB II
Immissionssch	Schlafräumen notwendige Belü utzes bei Schlaf- und Kinderzin	nmern der Eir	bau von schallge	dämmten Lüftern	vorgeschriebe

werte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen o Ebenerdige Außenwohnbereiche sind entlang der "Hemker Straße" und der "Otterbreite" im Lärmschatten der

o In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt

Bramsche vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

 Ä) Überbauung von Leitungsrechten der Versorgungsträger Innerhalb der überbaubaren Flächen können Leitungsrechte der Versorgungsträger überbaut werden,

Archäologische und paläontologische Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Fongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der

tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

züglich in Kenntnis zu setzen.

Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

Gemarkung: Bramsche Flur: 1 und 4 Vermessungs- und Katasterverwaltung



Das Planungsgebiet liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Es unterliegt den Beschränkungen des § 144 des BauGB vom 08.12.1986 (BGB I S.2253). Sanierungsstelle: Sanierungsstelle Stadt Bramsche Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.09.2013). 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 bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer Dipl.-Ing. Werner Flüssmeyer Beratender Ingenieur



Die Ausarbeitung des Entwurfs zu diesem Bebauungsplan erfolgte durch das:

Textliche Festsetzungen

I.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Ausschluss einer Nutzungsart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Mischgebiets-

allgemein zulässigen Gewerbebetrieben Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen und aus den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des MI-Gebiets, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - ausgeschlossen. Nicht zulässig sind des weiteren die in nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten MI-Gebietsteilen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO). Dies sind Nachtlokale ieglicher Art. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Swinger-Clubs und swingerclubähnliche Einrichtungen, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Vergnügungsstätten vergleichbarer Art zu vorgenannt aufgeführten Einrichtungen.

nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

.0 Festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich von Allgemeinen Wohn- und Mischgebietsbaufeldern Für die in der Planzeichnung mit "a**" gekennzeichneten Baugrundstücke im Bereich "Otterkamp/Hemker Str." wird eine "abweichende Bauweise" von der Hauptfestsetzung der "offenen Bauweise" wie folgt festgesetzt: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes von 3,0 m auf 1,5 m zur Sicherung und Wahrung vorhandener, ortsbildprägender städtebaulichen Strukturen zulässig, wenn wegen des

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 14 Abs 1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und dort einer Versickerung bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in

			Teilbereiche gem. Schalltechnischer Beurteilung				
		Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3		
Lärmpegel- Bereiche	Fassaden zur Hemker Straße / Otterbreite	EG u. OG	LPB IV	LPB III			
(LPB)	Gebäuderückseiten	EG u. OG	LPB III	LPB III			
	Westfassaden	EG u. OG			LPB III		
	übrige Fassaden	EG u. OG			LPB II		
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben							

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-

Hinweise

wenn die Auflagen des Versorgungsträgers zur Sicherung der Leitungen oder Kanäle berücksichtigt werden.

Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen; bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unver-

Kampfmittelbeseitigung Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition,

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt dieser Gebäude besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es empfiehlt sich, bei geplanten Maßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 1502 (Abschnitt Achmer - Bramsche), der B 68, der "Hemker Straße" und der "Otterbreite" beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden (siehe hierzu auch die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen unter Nr. 8.0).

Planunterlage

Auftragsnummer: 20120913 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen



Arndtraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den



(Dipl.-Ing. Wolfgang Kantorski)

Architekturbüro Wolfgang Kantorski

Büro für Planung und Gestaltung

Bergstraße 67, 48143 Münster Tel.: 0251/56300, Fax: 0251/9879251

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Münster, den 25. August 2014

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem

§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1.0 Sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung .1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind

Baudenkmale werden durch die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Für Maßnahmen an Baudenkmalen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und in deren Umgebung (§ 8 NDSchG) ist die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz vorgeschriebene

2.0 Straßenräume und Baufluchten 2.1 Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden Baufluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen, es sei denn, dass durch den Bebauungsplan anderes

Planungsrecht geschaffen wird. 2.2 Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite in einer Reihe aneinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der Verkehrsfläche

verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert

2.3 Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und - höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung

entsprechend Nr. 6.0 Fassadenvor- bzw. rücksprünge oder Abwinkelungen vorgesehen werden. 3.0 Gliederung der Baukörper

3.1 Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wiederherzustellen oder zu gliedern, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Holzfachwerk ist wieder sichtbar zu machen oder zu ergänzen. Soweit nicht durch die Abmessung des Baukörpers bereits gegeben, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die folgende Breiten nicht überschreiten dürfen: o bei traufständigen Gebäuden: 20 m

Fassadenabschnitte sind durch folgende Merkmale zu bilden:

bei giebelständigen Gebäuden: 14 m

a. Gestalterische Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite b. Fassadenvor- bzw. rücksprünge über mindestens 2 Geschosse von mindestens 0,3 m Breite c. Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder

 d. Abwinklung in der Bauflucht von mindestens fünf Grad 3.2 Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

4.1 Dachüberstände sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.

4.2 Zwerchhäuser und Gauben können als Spitz- oder Schleppgauben mit vertikalen Wangen auf geneigten Dachflächen eines Gebäudes angeordnet werden, wenn sie in den senkrechten Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen. Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchhäuser darf insgesamt je Dachseite bis zu 60 % der Trauflänge betragen. Werden Fassadenabschnitte durch Erker gebildet, so ist je Abschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser und Gauben müssen von den seitlichen Fassadenabschnittsgrenzen mindestens 2,0 m sowie untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einhalten. Als Bezugspunkt gilt hierbei der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (ohne Dachüberstand). Der Schnittpunkt des Dachüberganges von Schleppgauben bzw. des Firstes bei Spitzgauben in das Hauptdach

muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter den First des Hauptdaches liegen. Unterhalb der Dach-

aufbauten müssen mindestens drei Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. **4.3** Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen und höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht. 4.5 Die geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (vergleichbar RAL 3000 bis

RAL 3011 und RAL 3013) einzudecken. Kupfereindeckungen sind zulässig. Nicht zulässig sind glasierte,

Materialien ausgeführt werden.

Neue Gebäude dürfen mit ihren Trauf- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.

engobierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

6.0 Gliederung der Oberfläche und Farben der Fassade

6.1 Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Insbesondere ist das "Aufreißen" der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrecht durchgehenden tragenden Elemente unzulässig. Die tragenden Konstruktionselemente müssen auf der gesamten Fassade ab Oberkante Gelände klar ablesbar sein. **6.2** Die senkrechten sichtbaren Konstruktionselemente müssen bei Mauerwerksbau im Erdgeschoss mindestens eine Breite von 36,5 cm aufweisen, Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente. Die Stützen

einzuordnen. Der Abstand zwischen ihnen darf nur so groß sein, dass die dazwischen liegenden Öffnungen Proportionen von stehenden Rechtecken erhalten. Schaufenster im Erdgeschoss können abweichend hiervon entsprechend Nr. 7.3 auch quadratische oder liegende Proportionen aufweisen. 6.3 Oberflächen von Fassaden dürfen nicht in Kunststoff, Metall, Keramik, Glas oder geschliffenen oder polierten

im Erdgeschoss sind in formalem Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen in den Obergeschossen

6.4 Bei Mauerwerks- und Putzfassaden sollen ausschließlich gedämpfte Farbtöne verwendet werden. Die Farben

o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß) o über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein) hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)

 Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb o bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben. Farbige Absetzungen der Architekturelemente sind in den Putzflächen verwandten Tönen zulässig. 6.5 Bei Fachwerkfassaden sollen bei mehrfarbig gehaltenen Fachwerkgebäuden das Fachwerk schwarz gestrichen oder naturbelassen gehalten werden, die Gefache in hellen Farbtönen, weiß, hell grau oder hell gelblich als

Putzflächen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln gehalten werden. **6.6** Fenster sollen in Weiß gehalten werden. Türen sollen in der Farbe der Fassade oder farblich unterordnend

6.7 Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silbereloxal oder metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt

6.8 Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gestaltwirkung zu erreichen.

7.1 Wandöffnungen müssen dem Baustil entsprechende Öffnungen aufweisen.

7.2 Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wiederhergestellt werden. 7.3 Fenster von Altbauten müssen stehende Proportionen aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig. 7.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind sie mindestens alle 4,0 m durch Bauteile von mindestens 0,4 m oder bei Holzfachwerk durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen zu gliedern. Bei Fachwerkfassaden muss die Schaufenster-

Zusammenhängende Schaufensterfronten sind nur zulässig, wenn sie hinter Arkaden liegen. 7.5 Eckschaufenster sind nicht zulässig.

8.0 Markisen und Vordächer 8.1 Markisen sind nur aus textilähnlichen, nicht glänzenden Oberflächen-Materialien bis 1,8 m Tiefe zulässig.

breite sich dem vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen.

8.2 Eine lichte Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist maximal einzuhalten. 8.3 Vordächer sind nur als bis maximal 1,20 m auskragende leichte Konstruktion zulässig. 8.4 Eine Kombination von Markisen und Vordächern ist nicht zulässig.

9.1 Zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

10.1 Antennen und Satellitenanlagen sind bei Anbringung auf dem Dach bei traufständigen Gebäuden auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite vorzusehen oder - soweit technisch möglich - unter Dach

10.2 Antennen und Satellitenanlagen dürfen nicht an Gebäudeseiten angebracht werden, die von öffentlichen 11.0 Solaranlagen und Photovoltaik

11.1 Solar- und Photovoltaik sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht. An den Fassaden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, ist eine Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig. 12.0 Werbeanlagen und Warenautomaten

12.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung regeln die Anforderung an die äußere Gestalt und an Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten. 12.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur im Erdgeschoss sowie bis zur Oberkante Fensterbrüstung

des ersten Obergeschosses angebracht werden. 12.3 Architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden und müssen optisch 12.4 Werbeanlagen dürfen nur als Fassadenbänder, Beschriftungen, Einzelbuchstaben, Ausleger, Schilder bis

0,7 gm und Schaukästen bis 0,7 gm Größe ausgeführt werden. Mehrere Firmen- bzw. Hinweisschilder an der Fassade eines Hauses sind in gleicher Größe zusammenhängend anzubringer 12.5 Eine Flachwerbung darf insgesamt folgende Größen nicht überschreiten / je Gebäude oder Fassadenabschnitte sind folgende Werbeanlagen zulässig: a. Bei einer Frontbreite von bis zu 8,0 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 1,5 gm Größe

d. Bei Frontbreiten von mehr als 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 3,5 qm Größe zulässig. e. Bei Eckgebäuden hat die Aufteilung der Werbeanlagen größenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten Die unter a) bis e) genannten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

b. Bei Frontbreiten von mehr als 8,0 - 11,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,0 qm Größe zulässig.

c. Bei Frontbreiten von mehr als 11,0 - 14,0 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,5 qm Größe zulässig.

12.6 Senkrecht zur Fassade angeordnete oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen an der Stirnseite nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 0,90 m sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m auskragen. Werbeanlagen, die über die Gebäudefassade auskragen, müssen von der Gebäudeecke mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten.

12.7 Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. 12.8 Bei Werbeanlagen dürfen wechselndes oder bewegliches Licht nicht zur Anwendung kommen. **12.9** Für Warenautomaten gelten die Nummern 12.3, 12.7 und 12.8 entsprechend.

13.1 Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen können Ausnahmen von Nr. 12.1 - Nr. 12.9 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum

13.2 Bei Untervermietungen oder Teilungen von Geschäftseinheiten können zu Vermeidung unbeabsichtigter Härte Ausnahmen von Nr. 12.5 der vorausgehenden örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

14.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO):

o wer entgegen Nr. 5.1 die Höhenbegrenzung der Baukörper vorsätzlich oder fahrlässig überschreitet, o wer entgegen Nr. 6.3 die Oberflächen von Fassaden in polierten Materialien ausführt. o wer entgegen Nr. 8.1 Markisen und Vordächer in einer größeren Tiefe als 1,80 m errichtet, o wer entgegen Nr. 12.2, Nr. 12.4 und Nr. 12.5 vorsätzlich oder fahrlässig Werbeanlagen anbringt.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Der Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes

und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche für das Gebiet des Innenstadtkerns ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Gestaltungs- und Werbesatzung handelt es sich um geltendes Ortsrecht der Stadt Bramsche. Sie wurde vom Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 03.11.2005 beschlossen. Die Inhalte der Satzung wurden durch die vorausgehend festgesetzten "Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung" ohne Abänderung in diesen Bebauungsplan übernommen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 139 "Innenstadt IX", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung

Bramsche, den

Verfahrensvermerke

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Innenstadt IX" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2010 ortsüblich bekannt

gemacht worden.

Die Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.02.2014 bis einschließlich dem 25.03.2014 sowie in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.02.2014

veranstaltung wurden am 15.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Bramsche, den 01.09.2014

Die Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 09.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 "Innenstadt IX" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung einschließlich dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf

des Bebauungsplanes Nr. 139 "Innenstadt IX" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich

dem Umweltbericht haben vom 21.07.2014 bis einschließlich dem 18.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sowie der Termin und Ort der Bürgerinformations-

öffentlich ausgelegen. Bramsche, den 01.09.2014

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 139 "Innenstadt IX" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach

Bramsche, den

§ 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

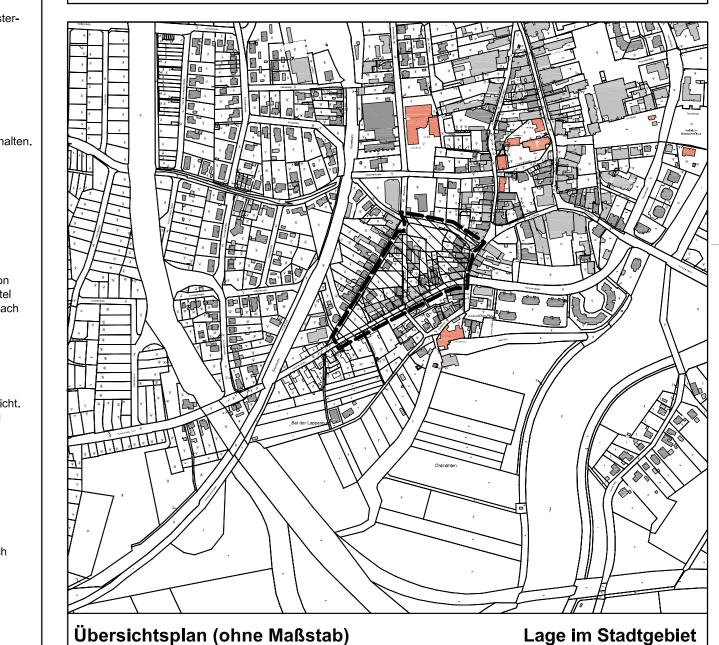
Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtblatt Nr. für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den

Verletzung von Verfahrens- oder 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





Bebauungsplan Nr. 139 "Innenstadt IX"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Maßstab: 1 : 500