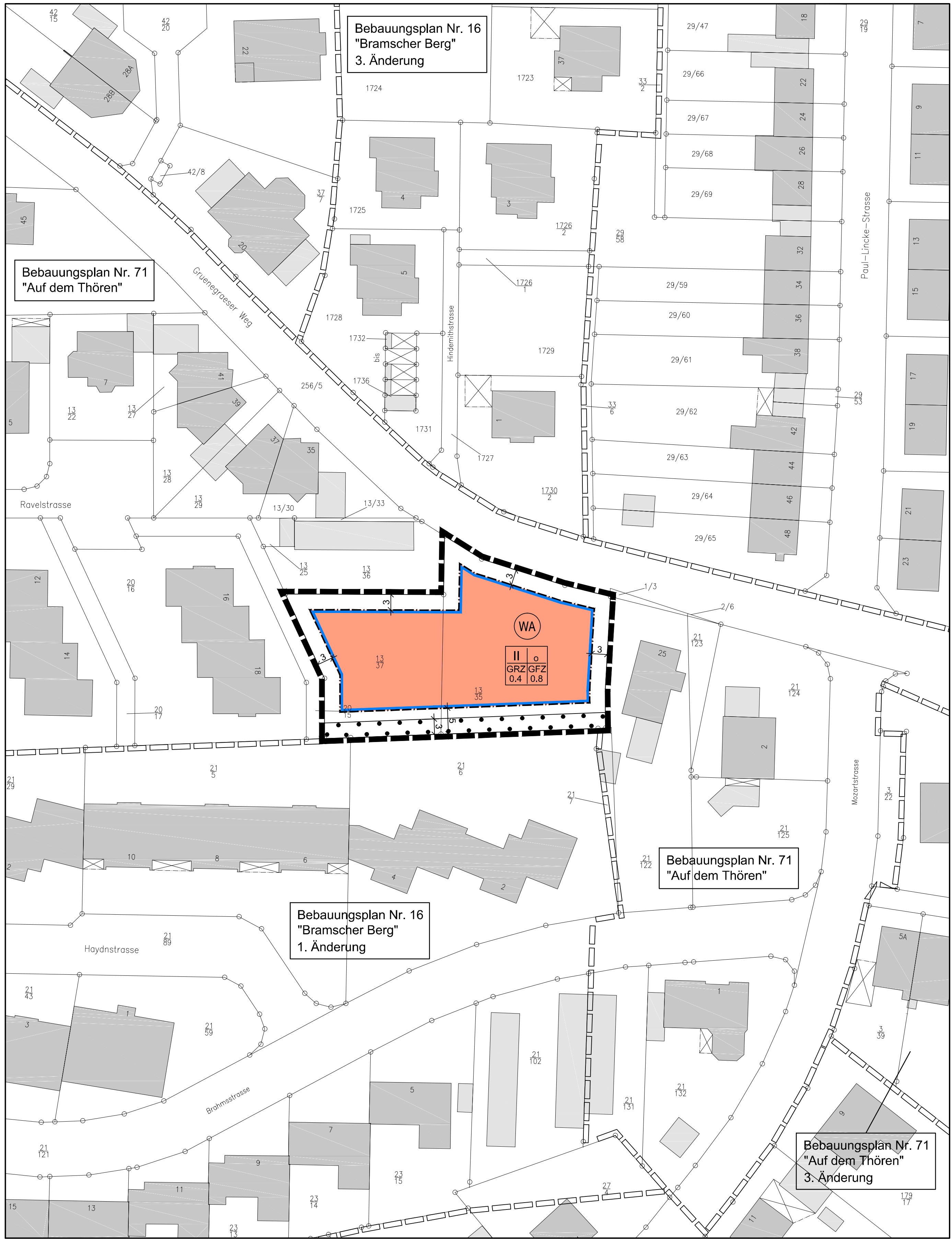




STADT BRAMSCHES BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	Baugrenze
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- a) Höhenbezugspunkt**
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, First bzw. Dachkante) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse = Mitte des Grundstücks an der Straße Grüngräser Weg).
- b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,10m über fertiger Straßenoberfläche liegen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50m überschreiten.
- c) Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 9,50 m festgesetzt. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bepflanzung /Begrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)
Auf der in der Planzeichnung zum Erhalt von Anpflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigelegt.
Auf dem Baugrundstück ist je 500 m² - Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4 Flächen für Stellplätze (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, zulässig. Diese dürfen nur über eine Zufahrt an die Straße Grüngräser Weg erschlossen und innerhalb des Baugrundstücks angefahren werden. Ein Einparken über die Gehweganlage des Grüngräser Weges ist nicht zulässig.

§ 5 Nebenanlagen (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71
Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ wird der Ursprungsplan einschließlich der bisher erfolgten Änderungen ersetzt, sofern sie von dem Geltungsbereich der 5. Änderung erfasst werden.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- 1. Dachform**
Die Dachausbildung der Gebäude muss als Flachdach oder mit einer flachen Dachneigung von max. 5° erfolgen.
Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls in dieser Dachneigung auszuführen.
- 2. Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung ist in Putzbauweise und in Verblendmauerwerk zulässig, wobei eine deutliche Gliederung der Fassaden durch die Verwendung beider Baustoffe zu erfolgen hat.

C. HINWEISE

- 1. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: 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 § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der 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 tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Artenschutz**
Zur Vermeidung des Tötungsverbot des Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.	
Bramsche, den	(SIEGEL)
Bürgermeister	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Bramsche, den	
Bürgermeister	
Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur 9
Maßstab: 1:500	
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2014	
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.2015). 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.	
Osnabrück, den	
Auftragsnr.:	20150910
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Kirstin Fläussmeyer Dipl.-Ing. Werner Fläussmeyer Beratender Ingenieur Arndtstraße 33 • 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777	
Osnabrück, den	(Siegel)
Öffent.best.Verm.Ing.	
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am, ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Bramsche, den	Bürgermeister

Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bramsche, den	Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am, im Amtsblatt bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am, rechtsverbindlich geworden.	
Bramsche, den	Bürgermeister
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Bramsche, den	Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N																	
Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 48134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-48	<table><tr><td>Datum</td><td>2015-09</td><td>Zeichen</td></tr><tr><td>bearbeitet</td><td>2015-09</td><td>Koe</td></tr><tr><td>gezeichnet</td><td>2015-09</td><td>Ber</td></tr><tr><td>geprüft</td><td></td><td></td></tr><tr><td>freigegeben</td><td></td><td></td></tr></table>	Datum	2015-09	Zeichen	bearbeitet	2015-09	Koe	gezeichnet	2015-09	Ber	geprüft			freigegeben		
Datum	2015-09	Zeichen															
bearbeitet	2015-09	Koe															
gezeichnet	2015-09	Ber															
geprüft																	
freigegeben																	
Wallenhorst, 2015-09-18																	
Plan-Nummer: H:\BRAMSCH\215277\PLAENE\bg_bplan-71_01.dwg(Layout1)-(V1-1-0)																	

STADT BRAMSCHES BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "Auf dem Thören" 5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan	Maßstab 1 : 500	Unterlage : 1
Entwurf		Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Prüfdatum: 2015-09-18 Letztes Speicherdatum: 2015-09-18