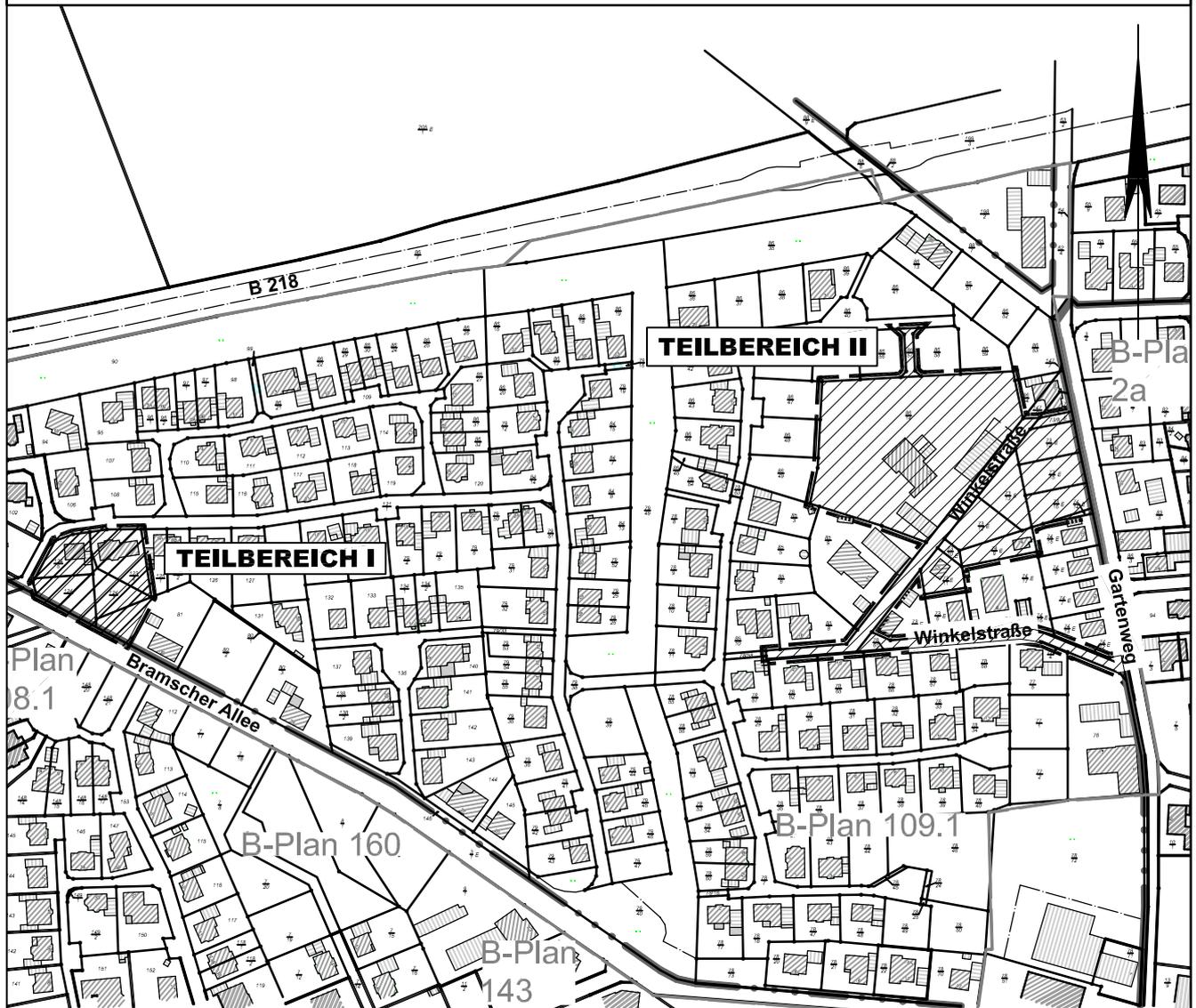


STADT

BRAMSCH*E*

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0



Übersichtsplan M 1 : 3500

Bebauungsplan Nr. 109, **„Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“** **mit baugestalterischen Festsetzungen** ***2. Änderung***

Datum: 24.08.2017

Maßstab: 1 : 500

ENTWURF

Bearbeitet: Liebsch
Gezeichnet: Behrens

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung sowie der § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 'Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II', bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

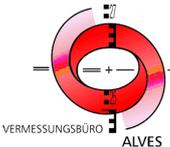
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 'Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II' mit baugestalterischen Festsetzungen gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

Planunterlage	Auftragsnummer: P 16014
Kartengrundlage: <i>Liegenschaftskarte 1:1000</i> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©  <small>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück</small>	
Landkreis: <i>Osnabrück</i>	
Gemeinde: <i>Stadt Bramsche</i>	
Gemarkung: <i>Engter</i>	
Flur: <i>11</i>	
Maßstab: <i>1:1000</i>	
<p>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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 15. Sep. 2016).</p> <p>E= In das Flurbereinigungsverfahren „Engter“ (Verfahrensnr. 2142) einbezogenes Flurstück.</p> <p>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.</p>	
Angefertigt durch	VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves 
Quakenbrück, den Öffentl. best. Verm.-Ing. Amtssiegel

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 `Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II´ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – ausgearbeitet.

Bramsche, den

Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 `Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II´ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 `Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II´ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 `Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II´ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 `Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II´ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit seit dem _____ rechtskräftig.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzung unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

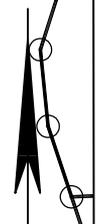
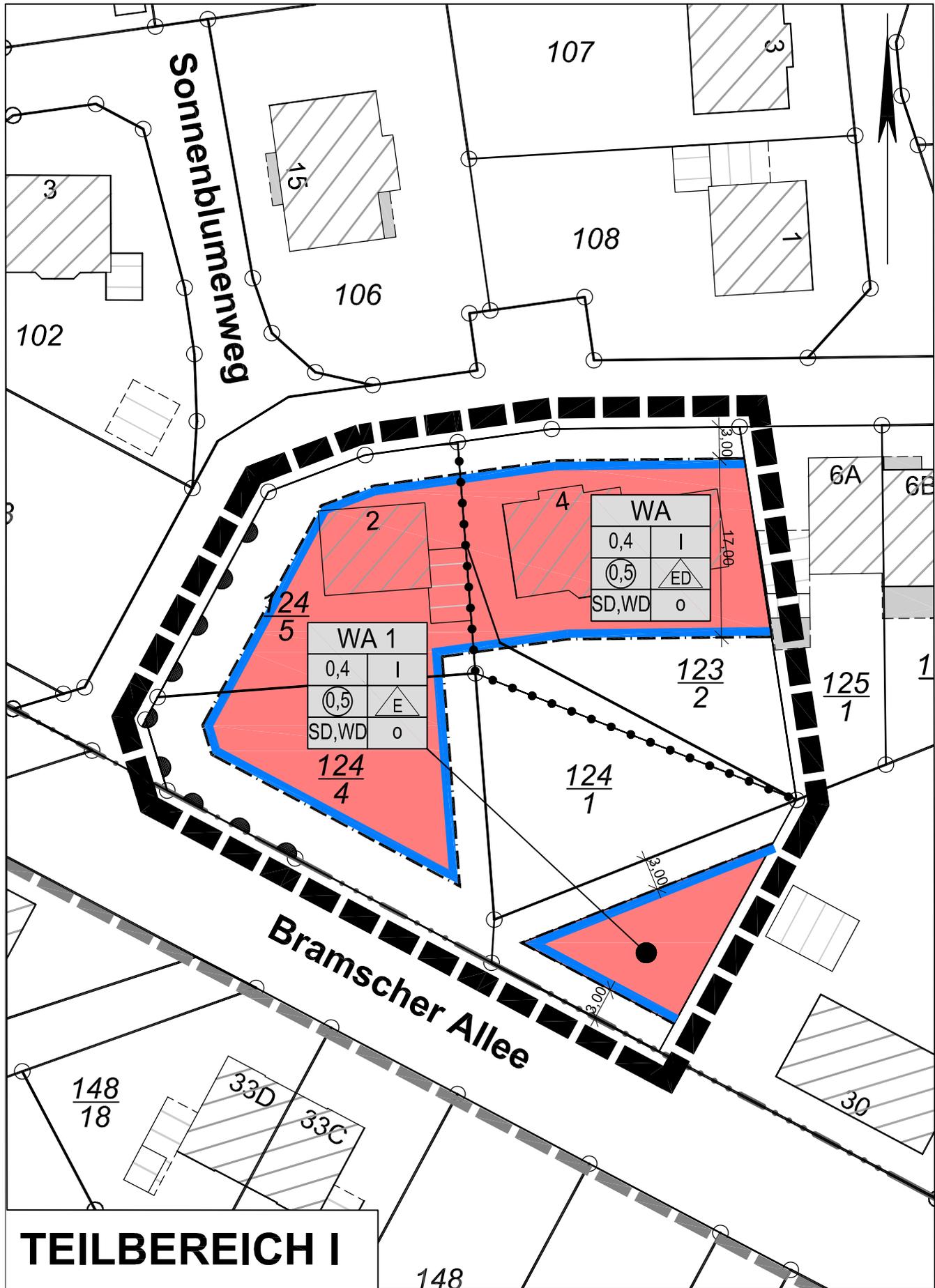
n für
von

es

des

erung

3
4



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für die 2. Änderung zum Bebauungs

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen

- a) Der Höhenbezugspunkt 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 fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

§ 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 dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 20 % überschritten werden. Bei Doppelhäusern bis zu 50 %.

§ 4 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO):

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zur Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstückes zulässig.

Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Fußwegen hin einen Abstand von 1 m einzuhalten.

Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 5 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen:

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mindestens 12 Grad) auszuführen.

§ 6 Eingrünung von Stellplatzanlagen:

Private und öffentliche PKW-Einstellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer mindestens 0,50 m breiten Hecke einzugrünen.

§ 7 Grundstückszu- und Abfahrten:

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig.

§ 8 Behandlung des Niederschlagswassers:

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 Abs. 3 Nr. 1 NWG zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

§ 9 Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz von Bäumen:

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen.

§ 10 Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festsetzungen § 11 „Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und § 12 „Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 135a bis 135c BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB“ des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 109 in der Fassung der 1. Änderung bleiben gültig.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

a) Dachausbildung

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 WA-1 Bereich, Bebauung entlang der „Bramscher Allee“ und des „Gartenweges“, sind nur rote, rotbraune und Kupfer nuancierte Farbtöne für die Dacheindeckung zu verwenden.

Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in allen Bereichen zulässig.

b) Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen.

Der WA-1 Bereich, Bebauung entlang der „Bramscher Allee“ und des „Gartenweges“, ist mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad auszubilden.

c) Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu wählen.

d) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs 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 Außenwandgestaltung:

Bei Doppelhäusern ist für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.

Im WA-1, Bebauung entlang der „Bramscher Allee“ und des „Gartenweges“, sind die Fassaden mit rotem, rotbraunen, rotbraunbuntem Klinkerstein auszuführen. 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden.

splan Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II"

§ 3 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.

§ 4 Grundstückseinfriedungen:

Die Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsstraßen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

C) Hinweise

1. 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.

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

3. Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesautobahn 1 im Westen und der Bundesstraße 218 im Norden. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Geruchsmissionen

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm und Geruchsmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109, 1. Änderung, außer Kraft gesetzt.