PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr.160„Kapshügel III“,1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Bramsche, (Siegel)

_____
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche,

_____
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche,

_____
Der Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. _____

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

© Januar 2014

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung 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). 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.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, (Siegel)

_____
Öffentl.best.Verm.Ing.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr.160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom __.__.____ statt.

Bramsche,

_____
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche,

_____
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. __ bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt der Bebauungsplan Nr.160 „Kapshügel III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche,

_____
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche,

_____
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche,

_____
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 10 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 20 cm überschreiten.

§ 2 bei einem Höchstmass bis zu zwei Vollgeschossen im Bereich WA 2

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

bei einem Höchstmass bis zu drei Vollgeschossen im Bereich WA 2a

Bei einer Dachausbildung als Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m einzuhalten.

§ 3 Traufhöhe bei einem Höchstmass bis zu zwei Vollgeschossen (II) – Bereich WA2

Die Traufhöhe wird auf 8,35 m im WA2 Bereich festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur bis höchstens 40 % der Trauflänge zulässig.

§ 4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Terrassen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Hierfür kann die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19. Abs. 4 durch die vorgenannten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden. Dabei sind mindestens 25 % in Rasengitterstein bzw. versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Gesamtversiegelung auf dem Grundstück darf höchsten 70 % betragen einschl. der Flächen mit versickerungsfähigem Material. Eine Überschreitung ist auch Ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 5 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Grundstückszufahrten und Grundstücksabfahrten:

Im Bereich der Bruchsteinmauer entlang der Bramscher Allee ist die Ein- und Zufahrt im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 7 Behandlung des Niederschlagswassers:

Grundsätzlich ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gem. § 96 (3)1 NWG zu versickern.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen

Entlang der „Bramscher Alle“ sind auf jedem Grundstück jeweils 4 hochstämmige Linden (3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen) zu pflanzen. In den übrigen Grundstücksbereichen ist je 600 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen) entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Im Bereich von Stellplatzanlagen, Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen hat die Pflanzung von Bäumen zur Vermeidung von Verdichtungen der Wurzelwachstumszone in Unterflurrosten / Wurzelkammersystemen als überbaubare Baumgrube zu erfolgen. Die Pflanzung ist gemäß der Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ mit einer Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,5 m und einem durchwurzelbaren Raum von 12 m³ auszuführen.

Im Stammbereich ist zum Schutz der Bäume eine offene Baumscheibe wahlweise in rechteckiger Ausführung in einer Breite von 100 cm x 100 cm oder in runder Ausführung mit einem Durchmesser von 100 cm vorzusehen. Der Stamm der Bäume ist mit einem Baumschutzgitter oder Baumschutzbügel vor Anfahrschäden zu schützen.

Pflanzliste:
Landschaftstypische, standortgerechte Bäume (Hochstamm, St.U. 14-16):
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Rotbuche (Fagus sylvatica),
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Hainbuche (Carpinus betulus).

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

a) Dachausbildung
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper im WA2 muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

Die Farbtöne: grün, blau, gelb, weiß, violett sind in allen Bereichen ausgeschlossen.

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

b) Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen.

c) Im WA2a ist eine Flachdachausbildung zulässig.

§ 2 Grundstückseinfriedungen:

Die Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsstraßen darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Entlang der „Bramscher Allee“ ist die vorgesehene Bruchsteinmauer als Einfriedung des Grundstückes zu betrachten. Es sind keine baulichen Anlagen oder Pflanzungen entlang der Bruchsteinmauer zulässig, die deren Bestand beeinträchtigen.

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

Für diesen Bereich liegen keine auswertbaren Luftbildaufnahmen vor.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, be-nachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Marienstr. 34, 30171 Hannover, Tel. 0511/1063000.

3. Geruchsimmissionen

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

4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 160 “Kapshügel III“, mit örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 „Kapshügel III“ außer Kraft gesetzt.