

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ als Satzung beschlossen.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte, Auftragsnr. \_\_\_\_\_  
Gemarkung: Hesepe, Flur: 2, Maßstab: 1:1000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“



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 Ingenieure**  
Arndtstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777

Osnabrück, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Öffentl. best. Verm. Ing.

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ nebst zugehöriger Begründung wurden von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Fachbereichsleiter

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ und der Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgeteilt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.bramsche.de/bekanntmachungen](http://www.bramsche.de/bekanntmachungen) sowie über das Landesportal <http://uvp.niedersachsen.de> einsehbar. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ statt.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist seit dem \_\_\_\_\_ rechtskräftig.  
Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) BauGB oder beachtliche Verletzung unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, (Siegel) \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauzeichenvorschrift i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### I. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - überbaubarer Bereich
  - nicht überbaubarer Bereich

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	
0.4	0.8	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Ed. o.	Geschossflächenzahl (GFZ)
		Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
		nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB) (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- M Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung

- HKD 48,86 Höhenbezugspunkt Kanaldeckel in Metern über NHN (Normalhöhenull)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO):

- Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe der Schmutzwasserkanäle in der jeweiligen Erschließungsstraße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzulegen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.
- Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, darf 9,00 m nicht überschreiten.

#### § 2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 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 bei Einzelhäusern bis zu 20 % und bei Doppelhäusern bzw. Häusergruppen bis zu 50 % überschritten werden.

#### § 3 Geschossflächen, GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

#### § 4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

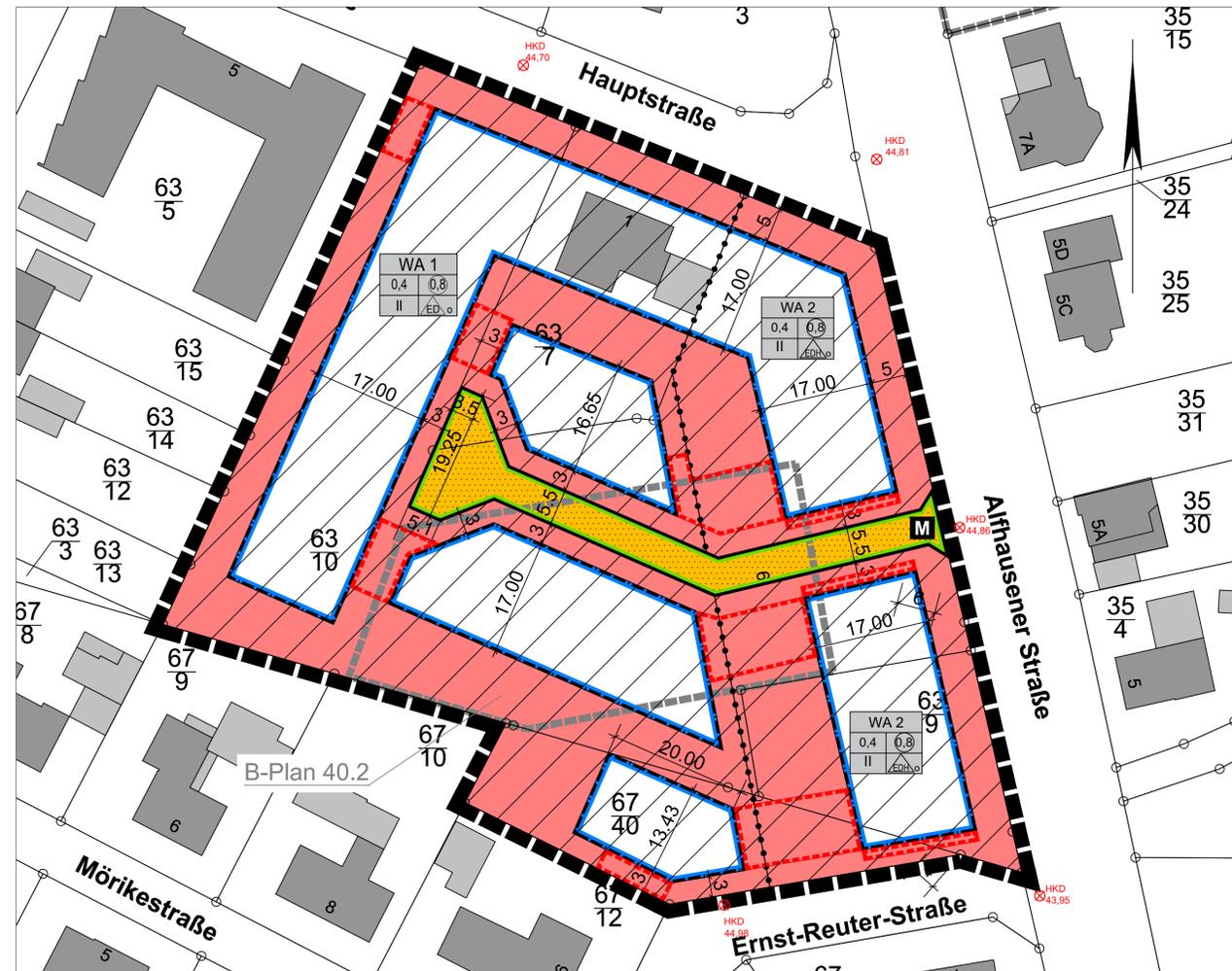
#### § 5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m<sup>2</sup>.

### B) Gestalterische Festsetzungen

#### § 1 Dachneigungen, Dachfarben und Dachaufbauten

- Dachneigungen**  
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen.  
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachfarben**  
Die Dachfarbe wird auf die Verwendung von einer roten, braunen und schwarzen-anthrazit Dachendeckung begrenzt.
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen.



**STADT BRAMSCH**  
Stadtentwicklung Bau und Umwelt  
Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0

Übersichtsplan M 1 : 5000

## Bebauungsplan Nr. 40

„Hesepe-Mitte“  
mit örtlichen Bauvorschriften

# 3. Änderung

Datum: 14.10.2019  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung  
Maßstab: 1 : 500  
Gezeichnet: Behrens

Bearbeitet: Brake / Liebsch  
Gezeichnet: Behrens