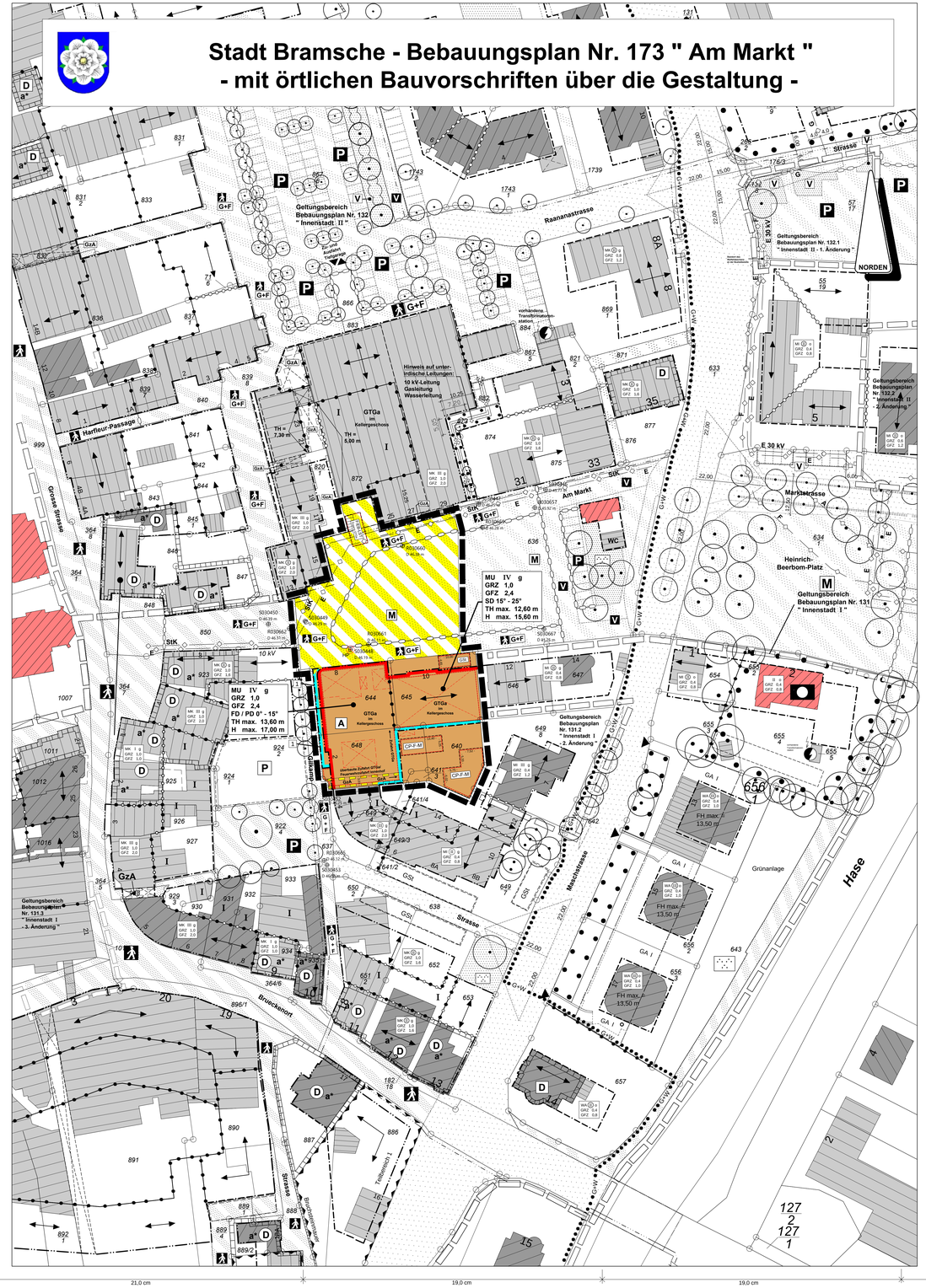
Stadt Bramsche - Bebauungsplan Nr. 173 " Am Markt " - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -



21,0 cm | 19,0 cm | 19,0 cm | 19,0 cm | 19,0 cm | 17,22 cm | 19,0 cm

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 649/8 Flurstücksnummer
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer
- sonstige Wirtschaftsgebäude, Garagen und Nebengebäude
- öffentliche Gebäude

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

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- oberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze)
- nicht oberbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)

A — Ausschluss straßenseitige Wohnnutzung/Größenbestimmung gewerbliche Nutzung (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

IV, I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Baugrenze
- Baulinie
- 1 — festgesetzte Baugrenze mit Gültigkeit ab dem 1. Obergeschoss
- g — geschlossene Bauweise
- Stellung der baulichen Anlagen = Hauptfirstrichtung
- SD = 15° - 25° Grad — Satteldach mit Mindestdachneigung von 15° Grad und Maximaldachneigung von 25° Grad zulässig
- FD / PD = 0° - 15° Grad — Flachdach und Pultdach zulässig mit Mindestdachneigung von 0° Grad und Maximaldachneigung von 15° Grad
- TH max. 13,60 m — Traufhöhe max. 13,60 m über OK Bezugshöhenpunkt (siehe Bestimmung des Bezugshöhenpunktes)
- H max. 17,00 m — Höchste Gebäudehöhe max. 17,00 m über OK Bezugshöhenpunkt (siehe Bestimmung des Bezugshöhenpunktes)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- M — Marktplatz
- G+F — Fußgängerbereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und der Versorgungsträger

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)
- GzA — Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- CP-F-M — Fläche für Carports, Abstellräume für Fahrräder, Geräte und Mülltonnen
- F/EB-LST — Fläche für Fahrräder und E-Bike - Ladestation
- GTGa — Gemeinschaftsgarage im Kellergeschoss
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- HP 46,19 m ü.NN — Bezugshöhenpunkt für die Bestimmung von Trauf- und höchster Gebäudehöhe ist der Schnittzusammenschnitt 50304480 mit seiner Deckelhöhe D = 46,19 m ü.NN.

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- ••••G+W••••• — Grenze der Geltungsbereichs der "Gestaltungs- und Werbesatzung" der Stadt Bramsche
- Arkadengang
- E — 10 kV - Erdkabel
- E 30 kV — 30 kV - Erdkabel
- privater Durchgang
- F — Fernmeldeleitung
- 10.00 - — Bemaßungsangaben
- SIK — Steuerkabel
- A — Abwasserleitung
- Abriss von Gebäuden
- Q — Erdgasleitung mit Schutzstreifen
- 5030450 / 5030447 / 5030448 — Schmutz- und Regenwasserschächte mit Deckelhöhe in Meter über NN
- R030661 / R030662 — Hydranten

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der aktuell gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in der aktuell gültigen Fassung.

Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 173 "Am Markt" treten folgende Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

- der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 131 "Innenstadt I"
- der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 132 "Innenstadt II"

Planunterlage

Auftragsnr. 20190917

Katergrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche, Flur: 3, 4
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© Januar 2014

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab: 1:500

Die Planurtertage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2019). 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. Kristin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Berufende Ingenieurin
Artlandstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/96387777

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Dienstsiegel

Osnabrück, den .....

Öffentl. best. Verm. Ing.

Textliche Festsetzungen

1.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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).

2.0 Ausschluss der straßenseitigen Wohnnutzung und Größe der gewerblichen Nutzung im westlichen Urbanen Gebietsteil (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Im westlichen Urbanen Teilgebiet ist im Erdgeschoss an den Straßenseiten "Am Markt/Glikamp" eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Des Weiteren sind mindestens 155 qm der zulässigen Geschossfläche für eine gewerbliche Nutzung zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Siehe auch die entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung.

3.0 Ausschluss einer Nutzungsart von allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den festgesetzten Urbanen Gebietsabschnitten (MU) aus der Nutzungsart der allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 3) und der sonstigen Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Sex-Shops, Nachtokneipen, Bar, Kneipen, Diskotheken, Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros ausgeschlossen.

4.0 Ausschluss von ausnahmsweise in Urbanen Gebieten (MU) zulässigen Tankstellen

In dem festgesetzten Urbanen Baugebiet (MU) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO).

5.0 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen kann über eine Länge von max. 20% der durch das Vorhaben an der Baulinie entstehenden Gebäudefront als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.0 Garagen, Tiefgaragen und deren Rampen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Rampen sind gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.0 Ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

8.0 Abweichende straßenseitige Abstandsflächenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 NBauO)

Abweichend von § 5 Abs. 2 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden die Tiefen der straßenseitig einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,5 H auf 0,2 H herabgesetzt und die Regelung der Mindestbreite von 3,0 m kommt nicht zur Anwendung.

9.0 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die konstruktiv bedingte Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach - und Pultdächern ist auf die festgesetzte höchste Gebäudehöhe nicht anzurechnen.

10.0 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl im MU-Gebiet (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO wird Gebrauch gemacht. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MU-Gebiet wird aus städtebaulichen Gründen von einer GRZ 0,8 auf eine GRZ 1,0 erhöht, da sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO)

11.0 Zulässigkeit von Dacheinschnitten (§ 1 Abs. 5 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Nr. 4.3 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche kommt nicht zur Anwendung und wird durch folgende Regelung ersetzt: Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie Bestandteil der einheitlichen Gliederung des Gebäudes sind und es sich um Baueleimente des Gebäudes handelt, die sich ohne Unterbrechung über alle Geschosse erstrecken (z.B. Loggien, Balkone).

12.0 Höhe der Baukörper (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Nr. 5.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche kommt nicht zur Anwendung. Die Höhe der Baukörper wird allein durch die Festsetzung der höchsten Gebäudehöhe in der Planzeichnung bestimmt.

13.0 Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 , § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f und § 1a Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Nr. 11.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bramsche wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt und wird durch folgende Regelung ersetzt: Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, auch wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
(Siehe auch § 248 BauGB "Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie".)

Hinweise

A) Archäologische und paläontologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Niedersächsischen 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.

B) Bodenschutz

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 unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

C) Kampfmittelbeseitigung

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B. Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienrot. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000/ (Telefon: 0511 106-3000) umgehend zu informieren.

D) Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vogel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.

Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplans erfolgte durch das:

Planungsbüro
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein
Baumanagement Stadtbetrieb · Dipl.-Ing. Raumplanung
48249 Dülmen, Teutenroot 11
Tel.: 02594 / 94 93 21
Mobiltfunk: 0176 / 993 78 391 und 917 90 81
Email-Adresse: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:
Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im Februar 2021

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1.0 Sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

1.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

1.2 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 Genehmigung einzuholen.

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 Baufluchtt ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite in einer Reihe aneinandergefügten 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 wird.

2.3 Die Baufluchtt ist über die gesamte Fassadenbreite und - höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend Nr. 6.0 Fassadenvor- bzw. rücksprünge oder Abweichungen 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 zulage trotzendes 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
- o bei giebelständigen Gebäuden: 14 m

Fassadenabschnitte sind durch folgende Merkmale zu bilden:

- **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 Baufluchtt von mindestens 6m Tiefe

3.2 Benachbarte Gebäude dürfen in der Fassade nicht zusammengezogen werden.

4.0 Dachgestaltung

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 Fensteraxen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen. Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchhäuser darf insgesamt je Dachseite bis zu 60 % der Traufläge 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 Außenkanten Mauerwerks mit der Dachhaut (ohne Dachüberstand).

Der Schnittpunkt des Dachübergangs 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 Dachaufsatzen 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, engobierte oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

5.0 Höhe der Baukörper

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

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 wirksamen, senkrecht strukturierenden 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 im Erdgeschoss sind in formalem Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen in den Obergeschossen 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 Materialien ausgeführt werden.

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

- o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- o über hell Gelb, rötlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- o hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- o 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 Putzfächen 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 gestaltet werden.

6.7 Schaufensterrahmen dürfen nicht in Gold- oder Silberoxal oder metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

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

7.0 Wandöffnungen

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 Schaufensterbreite sich den vorhandenen Fachwerk bezüglich der Größe der vorhandenen Gefache anpassen. 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.

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.

9.0 Rolladen

9.1 Zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

10.0 Antennen

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 zu montieren.

10.2 Antennen und Satellitenanlagen dürfen nicht an Gebäudeseiten angebracht werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

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 klar erkennbar bleiben.

12.4 Werbeanlagen dürfen nur als Fassadenbänder, Beschriftungen, Einzelbuchstaben, Ausleger, Schilder bis 0,7 qm und Schaukästen bis 0,7 qm Größe ausgeführt werden. Mehrere Firmen- bzw. Hinweisschilder an der Fassade eines Hauses sind in gleicher Größe zusammenhängend anzubringen.

12.5 Eine Flächwerbung 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 qm Größe zulässig.
- **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.
- **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 zu erfolgen.

Die unter a) bis e) genannten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

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 ausragen. 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.

13.0 Ausnahmen

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 zugelassen werden.

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 § 80 Abs. 3 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 Gultigkeitsdauer 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 gebietsbezogene örtliche Satzung der Stadt Bramsche. Sie wurde vom Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 03.11.2005 beschlossen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 173 "Am Markt" werden entgegenstehende Festsetzungen der "Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung" außer Kraft gesetzt und durch die nebenstehenden gestalterischen Festsetzungen Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 13 ersetzt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB