

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und der § 10 und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht vorgenommen. 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, _____

Der Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20190916

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Gemarkung: Bramsche

Flur: 6

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 16.09.2019). 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. Kirstin Flüssmeyer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Beratende Ingenieurin

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

Osnabrück, _____

(Siegel)

Öffentl. best. Verm. Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der 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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

I. Bestandsangaben

Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmal

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 (§ 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)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	O	Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	Art der Bauweise (offene Bauweise)
0,4	0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	E	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	Bebauungsart: nur Einzelhäuser zulässig

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen

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

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

III. Planzeichen, ergänzend zur Planzeichenverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne

IV. Nachrichtliche Übernahme

zu erhaltende Einzelbäume, gem. B-Plan 95 „Römerwall“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ 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/bekanntmachungen 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, _____

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, _____

Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit der 44. Änderung der Flächennutzungsplanänderung – OT Lappenstuhl sind gemäß § 215 BauGB beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und / oder eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung oder Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß - nicht - geltend gemacht worden.

Bramsche, _____

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, _____

(Siegel)

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO):

Höhenbezugspunkt

- 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).
- 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.

Gebäudehöhe

- Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. § 12 und 14 BauNVO)

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Wasserversorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Wasserversorgung ist nur über die zentrale Wasserversorgung zulässig. Private Brunnen bzw. Bohrungen und jede sonstige Freilegung von Grundwasser (z.B. grundwasserspeisende Teiche) sind unzulässig.

§ 5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen.

B) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Dachform und Dachneigung
Die zulässige Dachform ist das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad bis maximal 50 Grad.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

- Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Trauflänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muss mindestens 2 m betragen.

