

Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 80

‘Am Sandbach’
mit örtlichen Bauvorschriften

3. Änderung

Datum: 04.11.2021
Maßstab: 1 : 500

*Entwurf zur
öffentlichen Auslegung*

Bearbeitet: Liebsch
Gezeichnet: Behrens

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.

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 ausgelegt. 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

- 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.

Gebäudehöhe

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

§ 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 m³.

§ 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. 25b 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)

a) 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.

b) 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.

§ 2 Behandlung des Niederschlagswassers (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen entsprechend dem Arbeitsblatt der AVT-DVWK Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auf dem Grundstück zu beseitigen.

C) Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

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

2. 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.

3. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

4. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung an der Straße „Im Elhorn“ ist über die jeweils vorderen Grundstücksbereiche an die städtische Kanalisation in der Straße „Römerwall“ anzuschließen. Für Herstellung, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen sind die entsprechenden nationalen und europäischen Normen, die geltenden Rechtsvorschriften, die bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen, die allgemein anerkannten Regeln der Technik, Arbeits- und Merkblätter der ATV-DVWK sowie die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche in ihrer neusten Fassung zu beachten. Die Kosten sind vom Bauherren zu übernehmen.

Zum Anschluss an die zentrale Abwasseranlage und zum Einleiten des Abwassers ist nach den Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bramsche eine Genehmigung zu beantragen. Der Entwässerungsantrag ist beim Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Bramsche mit dem Antrag auf Baugenehmigung oder Bauanzeige einzureichen. Sollte geplant sein, dass Entwässerungsleitungen/-anlagen über Nachbargrundstücke verlaufen, so ist im Vorfeld eine Grunddienstbarkeit für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung der Entwässerungsleitungen/-anlagen vorzulegen.

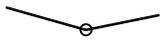
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ werden entgegenstehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ außer Kraft gesetzt.

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. Eigentumsgrenze 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

1. 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

3. 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

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. 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

15. 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