



Planzeichen für Bauleitpläne

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.1990

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Geschossflächenzahl
- GFZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen
- Stellung der baulichen Anlagen; längere Mittellinie des Hauptbaukörpers = Firstrichtung
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

Grünflächen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gem. §9(1) Nr. 25b BauGB
- zu erhaltenen Einzelbäume gem. §9(1) Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97
- Angrenzende Bebauungspläne
- Bemaßungsangabe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke, Hinweis: Zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Wasserschutzgebiet
- Standort für Müllgefäße am Leerungstag
- Hydrantenstandort
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhen

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Okt. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrechten zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist mindestens 20 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.

§2 Traufenhöhe

MI-Bereich: Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.

WA-2-Bereich: Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten.

§3 Firsthöhen

MI-Bereich: Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zur Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens 10,50 m nicht überschreiten.

WA-2-Bereich: Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zur Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens 8,50 m nicht überschreiten.

§4 Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf bei der Ermittlung der Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind nicht mit einzurechnen.

§5 Geschossflächenzahl

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und einschl. ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

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

In den Bereichen mit festgesetzter zweigeschossiger Bauweise sind nur max. 3 Wohnungen pro Grundstück zulässig, bei eingeschossiger Bebauung nur max. 2 Wohnungen.

§7 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb des Bebauungsgebietes festgelegten Flächen mit Pflanzbindung sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu erhalten. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Maßnahmen und Pflanzliste, s. GÖP in der Anlage der Begründung).

§8 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorte oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (s. Pflanzliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§9 Eingrünung von Stellplatzanlagen

PKW-Einstellplätze mit mehr als drei Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke straßenseitig einzugrünen. Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Im Bereich des Grabenverlaufs sind Überfahrten von einer Breite von 6,0 m für jeweils zwei Grundstücke herzustellen.

§10 Garagenstandorte (§9(1) Nr. 4 BauGB)

Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

§11 Befestigungen von Stellplatzanlagen, Terrassen, Zufahrten

Stellplätze, Terrassen und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen (Rasengitterstein, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Fuganteil von mind. 30%).

§12 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§9(1) Nr. 11 i.V. mit Nr. 25a BauGB). Das Pflanzbeet muß mind. eine Fläche von 4 qm umfassen.

§13 Eine Hinterliegerbebauung ist nicht zulässig.

§14 Lärmschutzmaßnahmen

Die Berechnungen haben ergeben, daß im MI-Gebiet der Orientierungswert der DIN 18005 jeweils um 5 dB(A) am Tag und um 8 dB(A) in der Nacht überschritten wird. Nach der DIN ergibt sich für das MI-Gebiet, bis 45 m von der Achse der B 218, bei einem maximalen Beurteilungspegel von 65 dB(A) die Einordnung in den Lärmpegelbereich III. Danach gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß (R_w,res) von 35 dB(A) für die Außenbauteile.

Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen für alle Nord-, West- und Ostgebaudefronten in der ersten und zweiten Bauzeile nachzuweisen.

Zudem wird empfohlen, Räume zum ständigen Aufenthalt von Menschen auf der Lärmschutzabgewandten Seite, Außenbereiche (Terrassen, Balkone usw.) im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen.

B) Gestalterische Festsetzungen

§1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

a) Dachausbildung Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit geeigneten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit rotem bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.

b) Dachneigung Bei der im Flangebiet festgesetzten zwingenden zweigeschossigen Bauweise muß die Dachneigung zwischen 28° und 32° betragen.

Im WA-2-Bereich muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.

c) Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude (gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO) können bis zu einer Grundfläche von insgesamt 40 m² auch in Flachdachbauweise errichtet werden.

d) Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5tel der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30% der darunterliegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortsgangs muß mindestens 2 m vom aufgehenden Mauerwerk betragen. Unterhalb des Dachaufbaus müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaus 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

§2 Außenwandgestaltung

Die Gebäude sind in Ziegelverblendmauerwerk in den Farbtönen rot oder braun zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer ist zugelassen, soweit durch die damit gestalteten Fassadenflächen ein Drittel der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird. Mauerwerksimitate, Kunststoff- bzw. Kunstholzverkleidung sind unzulässig.

§3 Nebenanlagen und Garagen Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faser-Zement-Platten unzulässig.

Hinweis:

Nördlich des geplanten Mischgebietes verläuft die Bundesstraße 218. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsfläche errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit baugestalterischen Festsetzungen)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bramsche die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Ulrichs Kamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 19.11.1997

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.02.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Ulrichs Kamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche - Planungs- und Hochbauamt -

Bramsche, den 19.11.1997

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.02.1997 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Ulrichs Kamp" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.06.1997 bis einschl. 14.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bramsche, den 19.11.1997

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Ulrichs Kamp" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung geschlossen.

Bramsche, den 19.11.1997

Bürgermeister

Der Landkreis Osnabrück hat gegen den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen, innerhalb der gesetzlichen Frist von 3 Monaten keine Verletzungen von Rechtsvorschriften im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche ist in der Anzeigeverfügung vom 06.02.1997 den im Flangebiet festgesetzten zwingenden zweigeschossigen Bauweise aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 25.09.1997 mit der Begründung geschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Bramsche, den 19.11.1997

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 15.06.1998 im Amtsblatt Nr. 41 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.06.1998 rechtsverbindlich geworden.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 97 "Ulrichs Kamp" vom 15.06.1997 für diesen Bereich außer Kraft.

Bramsche, den 23.07.1998

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 15.06.1999

Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 15.06.1999

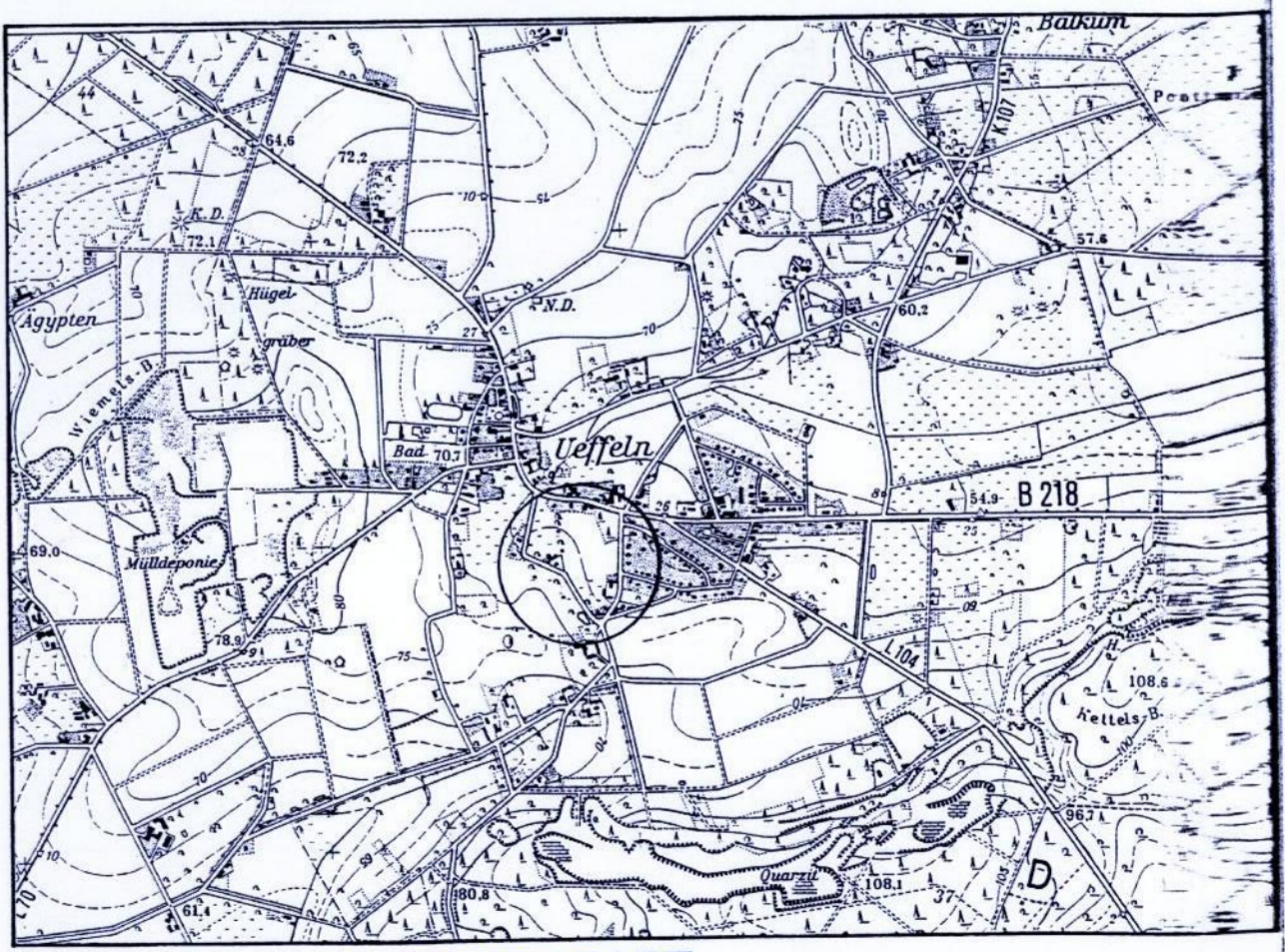
Bürgermeister



stadt
bramsche

Bebauungsplan Nr.: 97
"ULRICHS KAMP"

1. Änderung
mit baugestalterischen Festsetzungen



URSCHRIFT

BAU- UND PLANUNGSAMT STADT BRAMSCH

Bebauungsplan Nr.: 97

ULRICHS KAMP 1. Änderung

Bezeichnet: Dreyes - He. Gezeichnet: Dreyes - He. Maßstab: 1:1000 Datum: 25.10.1996

Bramsche, den 19.11.1997

AMTSLEITER

Paul Fließmeyer
Dipl. Ing. Erhard Pause
Dipl. Ing. W. Fließmeyer
Offentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planunterlagen
Stadt Bramsche
Landkreis Osnabrück
Gemarkung: Uffeln Flur 16
Flurstück 30/1

Für die Grenz- und Gebädepunkte sind Gaus-Krüger-Koordinaten im Lagestatus 100 berechnet worden.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinsinnig einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Urflachen ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 12.12.1997

Offenl. best. Verm. Ing.

Arndtstraße 33
49078 Osnabrück
Telefon 0541 - 45053
Telefax 0541 - 45055

Handyab 1:1000
Auftragsnummer: 960255

Osnabrück, den 29.08.96

Offenl. best. Verm. Ing.

