

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- und Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude/ Garage
- Im übrigen wird auf die PlanZO DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 2, Nr. 1 u. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB-§§ 1 – 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 2, Nr. 1, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN Dachneigung in Grad mit Toleranzbereich
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Hauptfirstrichtung

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

- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 5, Abs. 2, Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a, BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 107 „Vördener Damm“
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 26, BauGB)
- Höhenlage
- Bemaßungsangaben
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes, der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9, Abs. 1 und 2, BauGB

1. AUSNAHMEN NACH § 4, ABS. 3, BauNVO

- Die nach § 4, Abs. 3, BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig; dies sind:
- 1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- 1.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- 1.3 Anlagen für Verwaltungen;
- 1.4 Gartenbaubetriebe;
- 1.5 Tankstellen

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden, über die auch die Stellplatzanlagen, Garagen und Carports erreicht werden. Soweit Grundstückszufahrten die parallel zur Straßenfläche verlaufenden Regenwassermulden queren, dürfen sie eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Für Grundstückszugänge darf die Breite maximal 2,0 m betragen.

Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden. Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und befestigte Aufenthaltsflächen sind, falls sie die GRZ von 0,4 überschreiten, in offenerporigem bzw. wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

3. SICHTFLÄCHEN

Die Sichtflächen an Strasseneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zu erhalten.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird je Baugrundstück auf zwei begrenzt.

5. SAMMLUNG DES REGENWASSERS (§ 9, ABS. 1, Nr. 14)

Grundsätzlich ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen über ein Mulden- Rigolensystem aufzufangen und zu versickern.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse auf den privaten Grundstücken nur teilweise möglich; das Oberflächenwasser ist auch hier auf dem Grundstück zu sammeln und über eine Rigole zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf der Rigole ist an das spätere Kanalnetz der Stadt Bramsche, über einen Kontrollschacht anzuschließen.

6. GELÄNDEAUFRÜHUNG DER NÖRDLICHEN GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 17, BauGB)

Um eine ausreichende Überdeckung für den neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal zu gewährleisten, ist eine Auffüllung des nördlichen Geländes einschließlich Strasse erforderlich. Das Gelände muß auf eine durchschnittliche Höhe von 46,0 m über NN gebracht werden.

7. FLÄCHEN FÜR PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20, BauGB festgesetzten Flächen sind entsprechend des landfliegerischen Planungsbeitrages anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.1 Der parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufende Schutzgürtel wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt; er dient zur Sicherung des Wallheckenbestandes; die Grundstücke sind durch Einfriedungen in einer Höhe von 1,60 m entlang der Wallhecken dauerhaft abzugrenzen. Tore, die das Betreten der Schutzstreifen ermöglichen, sind unzulässig. Der Bereich der Wallhecken ist von Aufschüttungen für die Verlegung des Schmutzwasserkanals auf den privaten Grundstücksflächen, freizuhalten. Im Bereich des Vördener Damms ist jegliche Art von Bebauung der Grundstücke im Kronenraumbereich der Eichen, in einem Bereich von 5,0 m parallel zu den privaten Grundstücksgrenzen, unzulässig.

7.2 Die Unterhaltung des Baumbestandes ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde Landkreis Osnabrück abzustimmen. Zur Förderung der krautigen Vegetation ist im Schutzstreifen eine periodische Entbuschung vorzunehmen.

7.3 Der südwestliche Schutzstreifen im Bereich der Privatgrundstücke ist in einer Breite von 3,0 m dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Strauchpflanzungen anzulegen.

8. DURCHGRÜNUNG DES SIEDLUNGSBEREICHES (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

Pro bebautem Grundstück ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Als Arten kommen heimische Laubbäume, wie Stieleiche, Esche oder Ahorn in Frage.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 53 u. § 56 BauO i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB

1. DACHFORMEN

- 1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Bezogen auf die gesamte Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 (60 %) 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 Ortgangs muß mindestens 2,0 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaus müssen mindestens drei Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen; analog müssen auch im oberen Auslaufbereich des Dachaufbaus drei Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind in gleicher Neigung der Dachflächen im gesamten Gebiet zulässig.

- 1.4 Die Dachneigung ist mit einem Bereich zwischen 38° und 45° (+/- 3°) festgesetzt.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Höhenplänen der Strassenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdschoddecken darf nicht höher als 50 cm über der Oberkante des Anschlusses an die zugehörige Erschließungsanlage liegen. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhen- gleich auszuführen.

3. VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

Als straßenbegrenzende, seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit o.g. Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Lamellenzäune u. ä. sind ausgeschlossen.

4. TRAUFGHÖHEN

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenauerwerkes mit der Dachhaut, 3,90 m nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 (2,4) BauNVO)

5. FIRSTHÖHEN

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden, bis zur Oberkante des Firstes (höchster Punkt der Dachhaut), 9,00 m nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 (2,4) BauNVO)

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfundamente gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind; ihre Lage im Feld ist unverändert zu belassen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978). Die mit den Erschließungsarbeiten beauftragten Firmen und die zukünftigen Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen und gebeten, eventuelle Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die ihrerseits unverzüglich das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Oldenburg benachrichtigen wird.

- 2. Die Wallhecke ist gemäß § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNA) geschützt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 107 "Vördener Damm", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den nach-, neben- und obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 17. 08. 2000

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 23. 09. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Vördener Damm" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08. 12. 1999 ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den 17. 08. 2000

Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.- Ing. W. Kantorski, Bergstr. 67, 48 143 Münster

Münster, den 14. 07. 2000

Der Architekt/Stadtplaner

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23. 03. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 "Vördener Damm" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. 04. 2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 "Vördener Damm" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 28.04.00 bis 29.05.00 gemäß § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegt.

Bramsche, den 17. 08. 2000

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 107 "Vördener Damm" mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in seiner Sitzung am 06. 07. 2000 als Sitzung (§ 10, Abs. 1, BauGB) einstimmig beschlossen.

Bramsche, den 17. 08. 2000

Der Bürgermeister

Der Beschluss gemäß § 10, Abs. 1, BauGB ist gemäß § 10, Abs. 3, BauGB am 15. 12. 2000 im Amtsblatt Nr. 23, für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist somit am 15. 12. 2000 rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 16. 12. 2000

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 19. 12. 2004

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

Bramsche, den

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches
- 3. Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO)
- 4. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-Plan V 90)
- 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.1999 (BGBl. I S. 2866)
- 7. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG)
- 8. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO)

In den jeweils gültigen Fassungen.

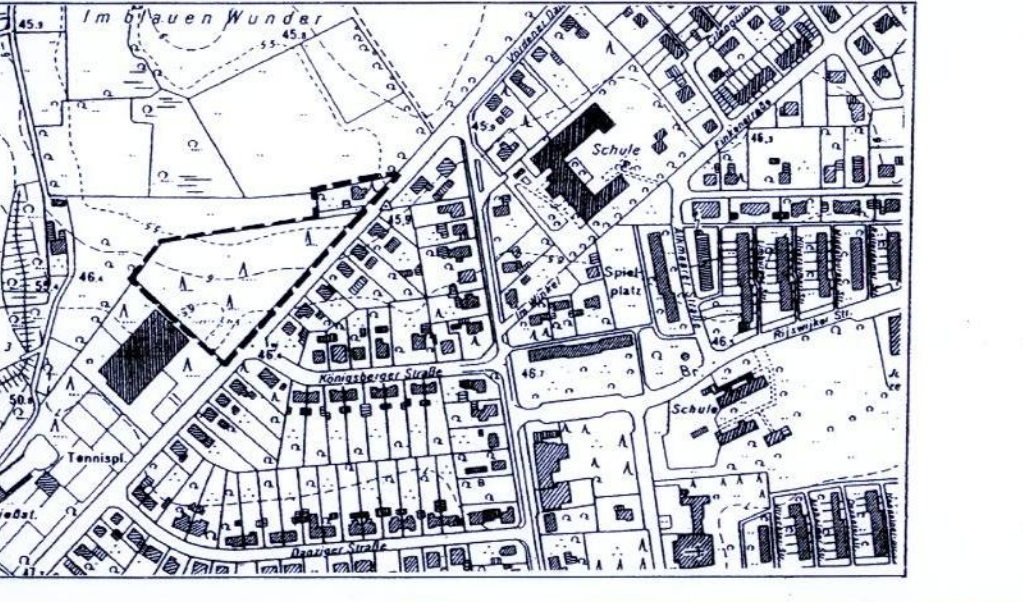
URSCHRIFT

stadt  
bramsche

BEBAUUNGSPLAN Nr. 107

„Vördener Damm“

mit baugestalterischen Festsetzungen



STADTENTWICKLUNG, BAU UND UMWELT STADT BRAMSCHÉ

BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „VÖRDENER DAMM“

Bearbeitet:	Schrief	geändert	geändert
Gezeichnet:	Schrief	13. XII. 1999	9. VI. 2000
Maßstab:	1:500	11. II. 2000	
Datum:	Nov. 1999	3. III. 2000	