

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: 3505B
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenze in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 15.03.1996 (Siegel)
Katasteramt Osnabrück
gez. Rittshoff (Unterschrift)

Planzeichen für Bauleitpläne

Gemäß Planzeichenverordnung 1920 und der Bauordnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

1. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
- 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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WB/SD 28°-38° Sattels-/Walmdach
Dachneigung
Stellung der baulichen Anlagen;
längere Mittelachse des Hauptbaukörpers = Firstrichtung
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90
- Angrenzender Bebauungsplan
- Sichtdreieck
- Lärmschutzwand H = 4,50 m und 3,00 m
- Bemaßungsangabe
- Anbaufreie Zone (L - 78)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Firstrichtung)

*1) 6. Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

7. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Grünordnung) und der Satzung der Stadt Bramsche zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 3 dieser Satzung durchgeführt und nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens:
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses und der Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut, darf 3,30 m als Höchstmaß betragen.
- Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a Baugesetzbuch (BauGB):
Auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Pflanzenliste s. Landschaftspflegerischer Begleitplan).
- Garagenstandorte gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB:
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
Die Berechnungen haben ergeben, daß an den Südostfronten in der ersten Bauzeile nachts der Orientierungswert der DIN 18 005 von 45 dB(A) in der Obergeschossen um bis zu 5,8 dB(A) überschritten wird.
Nach der DIN 4109 ergibt sich für diese Fronten, bei einem maximalen Tagesbeurteilungspegel von 62,1 dB(A) (incl. 3 dB(A) Erhöhung nach DIN 4109) die Einordnung in den Lärmpegelbereich III. Danach gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß (R_w,res) von 35 dB für die Außenbauteile.
Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtungen, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen für alle Nordost-, Südost- und Südwestgebaudefronten in der ersten Bauzeile nachzuweisen.

B) Gestalterische Festsetzungen

- Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Die Richtung des Planzeichens "Stellung der Gebäude" setzt die Hauptfirstrichtung fest. Die Dachneigung der Dachflächen muß zwischen 28° - 38° betragen. Eine Unterschreitung bzw. Überschreitung der o.g. Maximal- bzw. Mindestneigung ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 2/3 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehenden Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 50% 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.

Hinweise:

Südöstlich des geplanten Wohngebietes verläuft die Landesstraße 78. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsfläche errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nachrichtliche Hinweise:

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 78 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Die Baugrundstücke bzw. die Grünflächen, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 78 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Von der Landesstraße 78 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden (DfV85 = 3650 Kfz/24 h).

Bei Aufnahme der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung durch Verkehrsimmisionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3-5) BauGB bitte ich, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus erfolgt von hier nicht.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit baugestalterischen Festsetzungen)

Aufgrund 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 den Bebauungsplan Nr. 90 "Südlich Am Ungelbach", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 15.03.1996

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 17.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich Am Ungelbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche - Bau- und Planungsamt -

Bramsche, den 15.08.1995

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 09.11.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zur des Bebauungsplanes Nr. 90 und der Begründung haben vom 01.12.1995 bis 03.01.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 15.03.1996

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bramsche, den

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 90 "Südlich Am Ungelbach" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 15.03.1996

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 27. Juni 1996

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor

Der Rat der Stadt Bramsche ist in den in der Anzeigeverfügung vom aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bramsche, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 15.07.1996 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

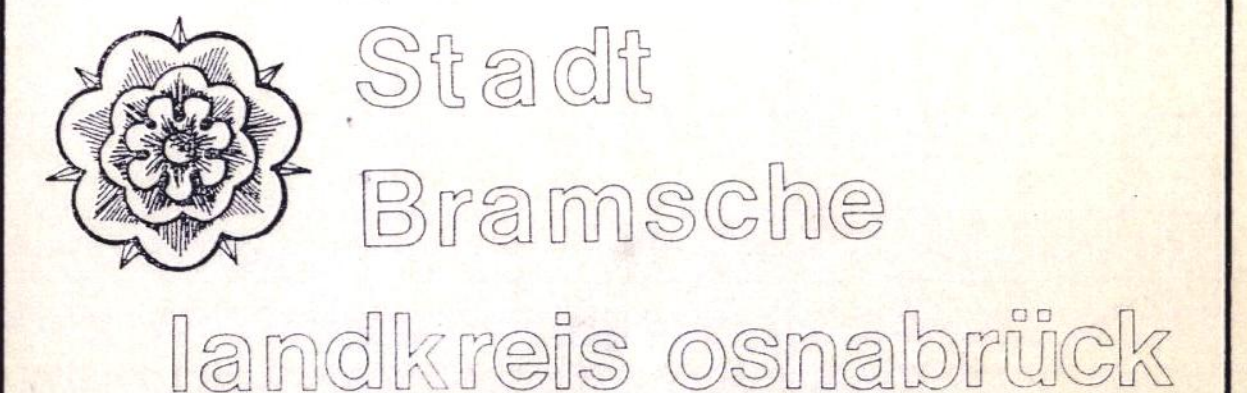
Bramsche, den 19.07.1996

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

Bramsche, den 16.07.1997

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

Bramsche, den



BEBAUUNGSPLAN

Nr. 90
Südlich Am Ungelbach
mit baugestalterischen Festsetzungen

M. 1:1000