



Planzeichenerklärung

Gemäß der Planzeichenvorschriften 1990 und der Bauzeichenvorschriften 1990.

1. Bestandsangaben

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude – Garagen

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

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Belegung der Nutzungsschallhöhe

Baugebiet WA = allgemeines Wohngebiet	Anzahl der Vollgeschosse II = max. zwei Vollgeschosse zulässig
--	--

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
------------------------	---------------------------

Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Wasserfläche

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 115 „Bröelmanns Kamp“

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Bemaßungsangabe

Stellung der baulichen Anlagen; längere Mittelachse des Hauptbaukörpers = Firsttrichtung

Nachrichtliche Übernahmen

Grenze der Schutzzone IV des Wasserschutzbereiches

10 kV-Leitung mit Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen
Der Bezugs- Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Oberkante fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache).
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 20 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

§ 3 Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 9,00 m nicht überschreiten. (§ 16 BauNVO)

§ 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 6 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindung
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgelegten Flächen mit Pflanzbindung sind entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation flächig zu erhalten. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen gemäß der beliegenden Pflanzliste vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

§ 7 Durchgrünung des Siedlungsbereichs
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) ist auf den Grundstücksflächen je angefangenen 300qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorte oder ein Laubbaum gemäß der beliegenden Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind 25 hochstämmige Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

§ 8 Garagenstandorte
Im WA1 dürfen Garage im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im WA2 sind Garagen und Nebenanlagen unter den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 9 Zufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5m Breite zulässig. Bei Doppelhäusern auf einem Grundstück sind ausnahmsweise auch zwei Zufahrten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

§ 10 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens 1 Laubbaum je angefangenen 300 qm Verkehrsfläche entsprechend der Pflanzliste in § 13 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 11 Lärmschutzmaßnahmen
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehender Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Nord-, West- und Ostseite sind in den Lärmpegelbereich II (er. $L_{Aeq,T} \leq 30$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lüftungswandigen Südseite besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 12 Kostenersatzbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB
Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und sonstigen öffentlichen Flächen wird lt. landschaftspflegerischem Begleitplan ein Eingriffsfächenwert von 4.805,20 Werteinheiten ermittelt. Durch die im § 9 dieses Bebauungsplans vorgesehene Begrünung des Straßenraums sowie den naturnahen Ausbau des Regenrückhaltebeckens kann ein Kompensationswert von 4.054,10 Werteinheiten erzielt werden. Das entstehende Kompensationsdefizit in Höhe von 751,00 Werteinheiten wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ in der Gemarkung Achmer nachgewiesen. (§ 1 Abs. 3 BauGB)
Die extern ausgewiesenen Flächen in Höhe von 751,00 Werteinheiten im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ werden den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird im landschaftspflegerischem Begleitplan ein Eingriffsfächenwert von 13.272,00 Werteinheiten ermittelt. Durch die Ausweisung von Hausgärten sowie durch die im § 7 dieses Bebauungsplans aufgeführten Flächen und Maßnahmen kann ein Kompensationswert von 6040,00 Werteinheiten erzielt werden. Das entstehende Kompensationsdefizit von 7232,00 Werteinheiten wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ in der Gemarkung Achmer nachgewiesen. (§ 1 Abs. 3 BauGB)
Die extern ausgewiesenen Flächen in Höhe von 7232,00 Werteinheiten im Bereich der Stiftung „Hof Hasemann“ werden den dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

§ 13 Pflanzliste
Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan sind bei Anpflanzungen nach den §§ 6, 7 und 10 dieses Bebauungsplans die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
Bäume:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Hänge-Birke | Betula pendula |

Sträucher:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Gemeiner Hasel | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Eingrifftriger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Wasser-Schneeball | Viburnum opulus |
| Pflafrhüchchen | Euonymus europaeus |
| Hunde-Rose | Rosa canina |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Grau-Weide | Salix cinerea |

Hinweise

Verkehrslärm
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 218 im Norden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauwerksführer (keinerlei) Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

Hochspannungsleitungen
Im Plangebiet verläuft eine 10-kV-Hochspannungsleitung, die in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Die Verlegung dieser Leitung wird nach Absprache mit der RWE Net AG angestrebt. Bis zur endgültigen Verlegung dieser Leitung ist gem. den einschlägigen technischen Regelwerken beiderseits der Leitungssache ein Schutzabstand von 8m einzuhalten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO

§ 1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

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

b) Dachneigung
Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.

c) Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 40 m² sind auch in Fischdachbauweise zulässig.

d) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 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 Organs muß mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegel vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

e) Dachschneidlinie
Dachschneidlinie sind unzulässig.

§ 2 Außengestaltung
Die Gebäude sind in Ziegelverblendenmauerwerk in den Farbönen rot oder braun zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz oder Schiefer ist zugelassen, soweit durch die damit gestalteten Fassadenflächen ein Drittel der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird. Mauerwerksimitate, Kunststoff- bzw. Kunstholzerkleidungen sind unzulässig.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Weißblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig.

Präambel und Ausfertigung

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. 115, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den 12.02.02
Die Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.03.01 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.01 ortsüblich bekanntgegeben.

Bramsche, den 12.02.02
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Bramsche, den 12.02.02
Fachbereichsleiter

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 22.03.01 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.01 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 und der Begründung haben vom 03.05.01 bis 15.05.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bramsche, den 12.02.02
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 115 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.02 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bramsche, den 12.02.02
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2002 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bramsche, den 23.04.02
Die Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bramsche, den 06.03.2003
Die Bürgermeisterin

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

Bramsche, den
Die Bürgermeisterin

URSCHRIFT

stadt
bramsche

Bebauungsplan Nr. 115
Bröelmanns Kamp
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Stadt Bramsche

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 Bröelmanns Kamp
mit örtlichen Bauvorschriften

Bearbeitet Gezeichnet Maßstab Datum	Wiener 1:1000 15.02.01	Geändert 2001-04-24 2001-05-27
--	------------------------------	--------------------------------------