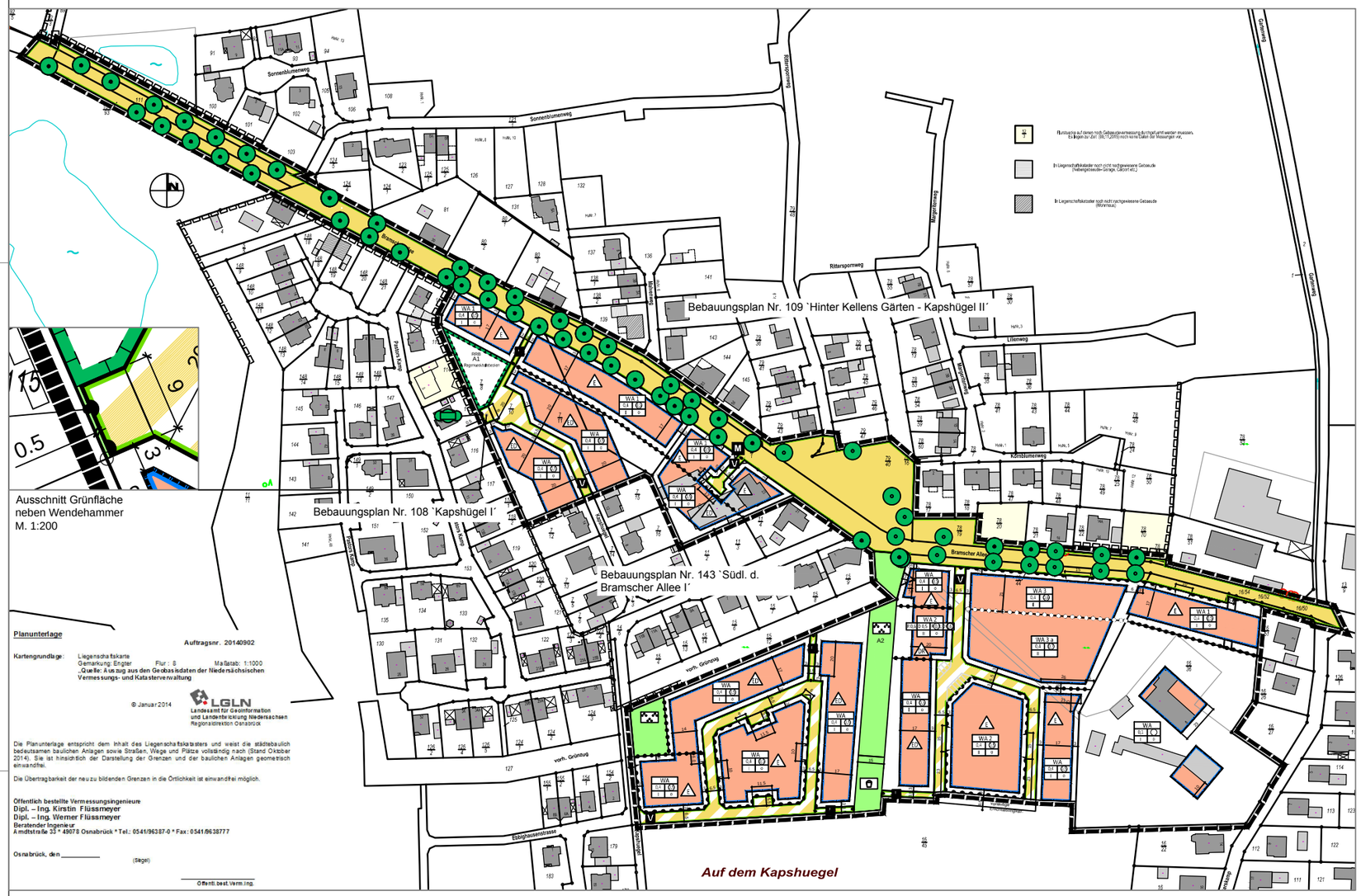






Ausschnitt Grünfläche
neben Wendehammer
M. 1:200

**Planunterlage**

Auftragsnr. 20140902

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Engter Flur : 8 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014 LGLN 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 Oktober 2014). 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.

**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**
**Dipl. – Ing. Kirstin Flüssmeyer**
**Dipl. – Ing. Werner Flüssmeyer**
**Beratender Ingenieur**
**Amdtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777**

Osnabrück, den _____
(Siegel)

_____
Öffentl. best. Verm.ing.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

unterschiedliche Gestaltung hinsichtlich der Dachneigung, der Dachfarbe, der Außenwandgestaltung

unterschiedliches Maß der Nutzung und Gestaltung

Sonstige Planzeichen

M Standort der Mülbehälter am Tag der Leerung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

angrenzende Bebauungspläne

sonstige Darstellung (nachrichtlich, keine Festsetzung)

11 Bemaßungsangaben

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**§1 Höhe der baulichen Anlagen**
a) Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mit mindestens 10 cm über fertiger Straßenoberfläche anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.

**§2 Firsthöhen (§18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)**

**a) Bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoß (I), Bereich WA, WA1**
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.

**b) Bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen (II), im Bereich WA2**
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 9,50 m nicht überschreiten.

**c) Bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen (II), im Bereich WA3 und WA3a**
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, eine Höhe von 8,50 m bis 10,50 m nicht überschreiten. Dabei dürfen die Gebäude mit einer Firsthöhe von 10,50 m höchstens ½ der Grundfläche der Hauptbaukörper im gesamten WA3 und WA3a Bereich betragen. Entlang der Bramscher Allee (WA3) müssen ½ der Gebäudegrundfläche der Hauptbaukörper eine Firsthöhe von 8,50 m einhalten.

**§3 Traufhöhe (§18 BauNVO i.V.m. §16 (2.4) BauNVO)**

**a) Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoss (I) - Bereich WA, WA1.**
Die Traufhöhe von 3,90 m muss auf mind. 50% der Trauflänge eingehalten werden, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

**b) Höchstmass bis zu zwei Vollgeschossen (II) - Bereich WA2 und WA3.**
Die Traufhöhe von 5,80 m muss auf mind. 50% der Trauflänge eingehalten werden, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

**c) Höchstmass bis zu zwei Vollgeschossen (II) - Bereich WA3a.**
Die Traufhöhe von 5,80 m muss auf ½ der Grundfläche der Hauptgebäude, innerhalb des WA3a Bereiches eingehalten werden.

**§4 Grundflächenzahl (§19 Abs. 4 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Terrassen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf bei Einzelhäusern durch die vorgenannten Anlagen bis zu 20% überschritten werden.

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

**§6 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig. Von dieser Festsetzung ist der Bereich WA3 und WA3a ausgeschlossen.

**§7 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§12 und 14 BauNVO)**
Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den seitl. Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bautiefe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m².
Garagen und Carports haben zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.
Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mind. 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

**§8 Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsgaragen**
Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).
Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen und Garagen/Nebengebäude über 60 m² sind mit einer einheitlichen Dachneigung (mind. 12 Grad) auszuführen.

**§9 Begrünung von Stellplatzanlagen**
Private und öffentliche PKW-Einstellplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer mindestens 50 cm breiten und bis 1,50 m hohen Hecke einzugrünen.

**§10 Grundstücks- und Ausfahrten**
Pro Grundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. -abfahrten ausgehend anzulegen.
Im Bereich von Doppelhausanlagen ist pro Hauseinheit jeweils eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Im Bereich der Bruchsteinmauer entlang der Bramscher Allee sind die Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Im Ausnahmefall kann ihre Lage in Rücksprache mit der Stadt Bramsche verlegt werden. Wobei eine Breite von 5,0 m im Einzelhausbereich und 8,00 m bei der Seniorenresidenz oder bei der Zusammenlegung von zwei Grundstückseinfahrten nicht überschritten werden darf.
Auf der Gesamtlänge der wieder zu errichtenden Bruchsteinmauer dürfen maximal 4 Öffnungen in der Mauer angelegt werden.
Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume im Bereich der Bramscher Allee sind zu erhalten. Bei Abgängen ist artgleich nachzupflanzen. Im Bereich von Grundstückseinfahrten können Ausnahmen von dem Erhaltungsgebot zugelassen werden, wenn die nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sind betroffene Bäume artgleich und mit einem Stammumfang von 16-18 cm im Bereich der Bramscher Allee nachzupflanzen.

**§11 Behandlung des Niederschlagswassers**
Grundsätzlich ist das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gem.§ 56 Abs.1 Nr. 8 NBauO i.V.m.§ 96 (3)1NWG zu versickern. Für das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird ein Regenwassernetz mit einem Versickerungsbecken vorgesehen. Näheres ist dem Wasserrechtsantrag zu entnehmen.

**§12 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

**a) Pläne für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
**Ausgleichsfläche A1:**
Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Form einer Sukzessionsfläche. In den Uferbereichen des Beckens wird eine punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl vorgesehen. Entlang der Baugrundstücke und der Verkehrsfläche soll die Maßnahmenfläche der Sukzession überlassen werden.

**b) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §8 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)**
**Ausgleichsfläche A2:**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als Verbindung zwischen den einzelnen Wohnquartieren hergerichtet. Die durch die Fläche verlaufende Sickermulde ist mäandrierend zu gestalten. Die offenen und durchgängigen Grünbereiche werden aus Landschaftsrasen mit punktuell angelegten Strauchgruppen aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl angelegt. Die als Gruppenpflanzung vorgesehenen Gehölzflächen sind im Diagonalverband in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu begrünen.

Bäume:
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Silber-Weide (Salix alba),
Bruch-Weide (Salix fragilis).

Straucharten:
Öhrchenweide (Salix aurita),
Saalweide (Salix caprea),
Grauweide (Salix cinerea),
Lorbeerweide (Salix pentandra),
Korbweide (Salix viminalis),
Wasserschneeball (Viburnum opulus),
Faulbaum (Frangula alnus).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§13 Öffentlichen Grünflächen**
**Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §8 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als Begegnungsplatz gestaltet. Hier findet eine umfangreiche Bepflanzung mit Ziersträuchern und heimischen Laubbäumen entsprechend der Ausführungsplanung statt.

**§14 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenerstattungsbeiträge)**
**(gem. §9 Abs. 1a BauGB u. §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §135 a bis §135 c BauGB)**

Laut der Bilanzierung wurde für die **Erschließungsanlagen** ein Kompensationsdefizit von **6.231,33 WE** ermittelt. Durch die vollständige Versiegelung der Straßenverkehrsflächen, der Fußwege und der Parkflächen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.231,33 WE. Dieses wird durch die Maßnahmen Nr. 3, 13, 29, 59, 100, 106, 115 (anteilig 713,78 WE) und 110 (anteilig 38,65 WE) des `Wegerandstreifenprojektes Balkum/Ueffeln´ kompensiert. Laut der Bilanzierung wurde für die **Baulflächen** ein Kompensationsdefizit von **23.224,83 WE** ermittelt. Dieses wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 `Kapshügel III´ durch naturnahe Gestaltung und der damit verbundenen ökologischen Aufwertung der gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 147,81 WE (Ausgleichsfläche A1), der gem. §5 (2) Nr. 5 und (4), §8 (1) Nr.15 und (6) BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Höhe von 596,27 WE, sowie den Maßnahmen Nr. 5, 18, 56, 57, 58, 87 und 110 (anteilig 4.727,75 WE) des `Wegerandstreifenprojektes Balkum/Ueffeln´ kompensiert.

### B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

**§1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten**
a) Dachausbildung
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen.
Im WA1-Bereich sind nur rote, rotbraune und kupfer nuancierte Farbtöne für die Dacheindeckung zu verwenden. Gleiches gilt für Gebäude im `Bereich WA3, entlang der Bramscher Allee´, in einer Tiefe von 23,00 m.
Die Farbtöne: grün, blau, gelb, weiß, violett und eine glänzende Glasierung / Engobierung sind in allen Bereichen ausgeschlossen.
Begrünte Dachausbildungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a sind in allen Bereichen zulässig.

b) Die Dachneigung muß mindestens 25 Grad betragen.
Der WA1-Bereich, ist mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszubilden. Gleiches gilt für die Gebäude im `Bereich WA3, entlang der Bramscher Allee´, in einer Tiefe von 23,00 m.

c) Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die gleiche Dachneigung zu wählen.

d) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.
Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 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 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

**§2 Außenwandgestaltung**
a) Bei Doppelhäusern sind für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.
b) Im WA1 Bereich sind die Fassaden mit rotem, rotbraunen, rotbraunbuntem Klinkerstein auszuführen. Gleiches gilt für die Gebäude im `Bereich WA3, entlang der Bramscher Allee´, in einer Tiefe von 23,00 m. 30 % der Fassadenfläche kann mit einer Holzverkleidung oder als Putzfassade ausgeführt werden.

**§3 Nebenanlagen und Garagen**
a) Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten Faserzementplatten unzulässig.
Grundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.

**§4 Grundstückseinfriedungen**
Die Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsstraßen darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke, die von der Bramscher Allee erschlossen werden.

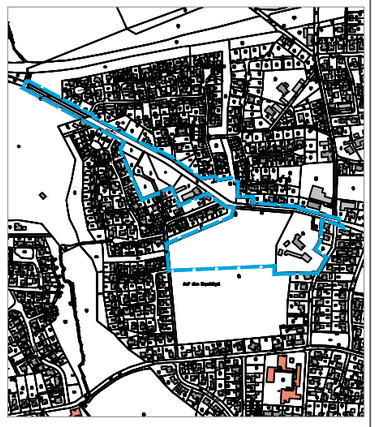
### C HINWEISE

**1) Bodenfunde**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 3232277 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 vier 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.

**2) Kampfmittelbeseitigung**
Es sind keine auswertbaren Luftbildaufnahmen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

**3) Geruchsimmissionen**
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Staub-, Lärm und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

**4) Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 160 `Kapshügel III´, mit örtlichen Bauvorschriften, werden die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 108, 109 und 143 außer Kraft gesetzt.




## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung, sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 160 `Kapshügel III´, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bramsche, den (Siegel)

_____
Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 `Kapshügel III´ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Bramsche, den

_____
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

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

Bramsche, den

_____
Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 `Kapshügel III´, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bramsche, den

_____
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat den Bebauungsplan Nr. 160 `Kapshügel III´, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 BauGB, sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, den

_____
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 160 `Kapshügel III´ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit seit dem rechtskräftig.

Bramsche, den

_____
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. §214 Abs.1 BauGB oder beachtliche Verletzung unter Berücksichtigung des §214 Abs.1 Bau GB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. §214 Abs. BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den

_____
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den

_____
Der Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I,S. 1509) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) geändert worden ist.

### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstabliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

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

**Füllschema der Nutzungsschablone**

| WA | Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|---|
| WA 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| I c | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |

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

- A nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhaus und Reihenhaus zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- II Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

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

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB: sonstige Bepflanzungen).

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: sonstige Bepflanzung

STADT BRAMSCHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 160

`KAPSHÜGEL III´

mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF | Maßstab 1:1000 | Datum: 10.11.2015 | bearbeitet: Drewes | gezeichnet: Nestler

Letztes Speichertatum: 2015-11-11

© Planungsbüro Pahl Landschaftsarchitektur GmbH, Oldenburg
Dateiname: 160 Kapshügel III Pahl Planzeichnungen, Begründung, Satzung, Textfestsetzungen, Verfahrensvermerke, Plan 160-151105.dwg/B.Plan - 0/1-1-0