

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 $\frac{1}{3}$ der Grundfläche der Hauptbaukörper im gesamten WA3 und WA3a Bereich betragen. Entlang der Bramscher Allee (WA3) müssen $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{2}{3}$ 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.



STADT **BRAMSCH**E

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§10 Grundstückszu- 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) 1 NWG 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) Flächen 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*).

§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 **Bauflächen** 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. Die v.g. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden den genannten Eingriffen jeweils zugeordnet.



STADT **BRAMSCH**E

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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, Holzkohleansammlungen, 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 Luftbilddaufnahmen 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 'Kapshhügel III', mit örtlichen Bauvorschriften, werden die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 108, 109 und 143 außer Kraft gesetzt.

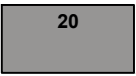
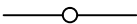
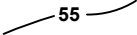


STADT **BRAMSCH**E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.90 (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.11 (BGBl. I.S.1509) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.6.13 (BGBl. I, S.1548) geändert worden ist.

I. BESTANDSANGABEN

	Gemarkungsgrenze	$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer
	Flurgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		

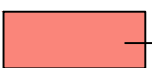
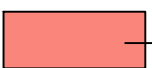
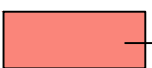
Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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-)

	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	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

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



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhaus und Reihenhauser
zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baugrenze	II	Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß	0	offene Bauweise
---	-----------	----	-------------------------------------	---	-----------------

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

	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------



Fußweg

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	--

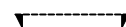


Verkehrsberuhigter Bereich

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



STADT **BRAMSCH**E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

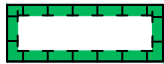


Spielplatz



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)

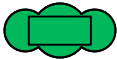
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB: sonstige Bepflanzungen).



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: sonstige Bepflanzung

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

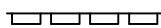
Sonstige Planzeichen



Standort der Müllbehälter am Tag der Leerung



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



angrenzende Bebauungspläne

sonstige Darstellung (nachrichtlich, keine Festsetzung)



Bemaßungsangaben



STADT **BRAMSCH**E