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

Ausgleichsfläche A1:
Bepflanzung mit landschaftstypischen standortgerechten Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl. Die Fläche ist in einer Breite von mindestens 7 m flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Die Pflanzung ist stufig anzulegen. In einem Pflanzabstand von je 10 m ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum als Überhälter anzupflanzen und zu entwickeln. Entlang der Baugrundstücke soll die Maßnahmenfläche als Gras-/Krautsaum entwickelt werden, der mit Regiosaatgut (Saatgutmischung laut landschaftspflegerischem Begleitplan) eingesät wird.

Überhälter (Hochstamm, St.U. 14-16):
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Rotbuche (Fagus sylvatica),
Hainbuche (Carpinus betulus),

Sträucher:
Hartriegel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata u. Sorten),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus u. Sorten).

§ 11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b bauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölze (Einzelbäume und flächige Anpflanzungen) sind zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen ist eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.

§ 12 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als „geschützter Landschaftsbestandteil" festgesetzte Wallhecke ist in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und § 29 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen ist eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.

§ 13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenerstattungsbeiträge)

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

a) Für vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 1.048 Werteinheiten (WE) ermittelt.
Die Eingriffe für vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen werden den externen Maßnahmen zum Ausgleich M 337 und M 345 (1.094,50 WE) des Wegerandstreifenprojektes Engter/Sögeln zugeordnet.

b) Für die Bauflächen wurde ein Kompensationsdefizit von 5.077 WE ermittelt.

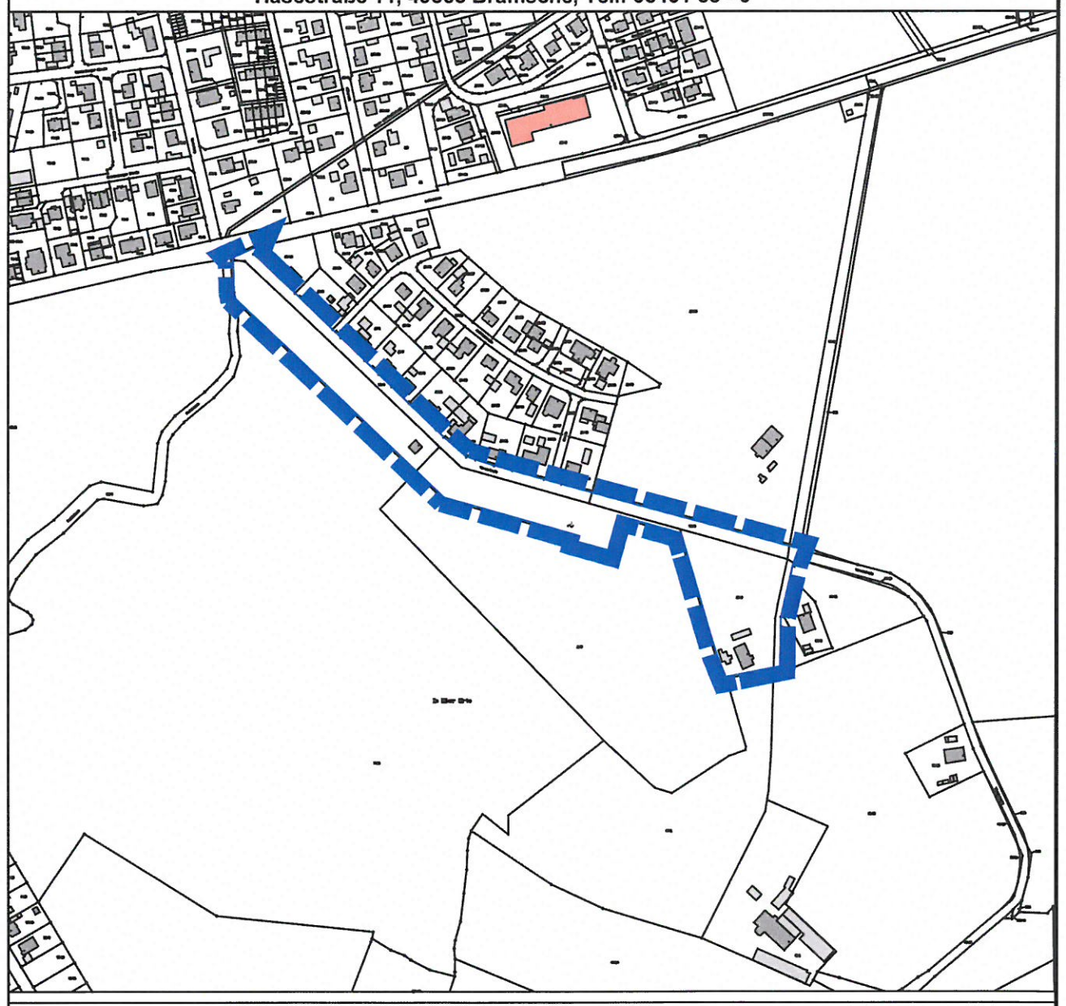
Die Eingriffe für Bauflächen werden den externen Maßnahmen M 338, M342, M 343 und M 351 (5.136,40 WE) des Wegerandstreifenprojektes Sögeln/Engter zugeordnet.

c) Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert beschrieben.

STADT BRAMSCHE

Stadtentwicklung Bau und Umwelt

Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Tel.: 05461 83 - 0



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 162

„Varusstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 09.05.2018
Maßstab: 1 : 1000

Offenlegungsentwurf

Bearbeitet: Fünfzig
Gezeichnet: Behrens

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 (Varusstraße) – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist 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)

bei einem Höchstmass bis zu einem Vollgeschoss (I)
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, 8,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Traufhöhe (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)

Traufhöhe bei einem Höchstmass bis zu einem Vollgeschoss (I)
Die Traufhöhe von 3,90 m muss auf mindestens 50 % der Traufl ä nge eingehalten werden, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

§ 4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf von den Hauptbaukörpern nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, 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 nur bis zu 20 % überschritten werden. Bei Doppelhäusern bis zu 50 %.

§ 5 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

§ 7 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bautiefe, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m³.
Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen hin einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.
Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 3 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.

§ 8 Grundstückszu- und Abfahrten

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Grundstückszugänge sind von den Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksabfahrten ausgehend anzulegen.
Im Bereich von Doppelhausanlagen ist pro Hauseinheit jeweils eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

§ 9 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.

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.

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 35 Grad betragen.

c) 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

Bei Doppelhäusern ist für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen

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

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 Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 323-2277 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 4 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
Für diesen Bereich wird keine Sondierung nach Auswertung der Luftbilder für erforderlich gehalten.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Zentrale Polizeidirektion – Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover.

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

Planzeichenerklärung

Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)
überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	I
0,8	ED
	o

Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Geschossflächenzahl (GFZ)	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

12.2. Flächen für Wald

13. 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. 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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

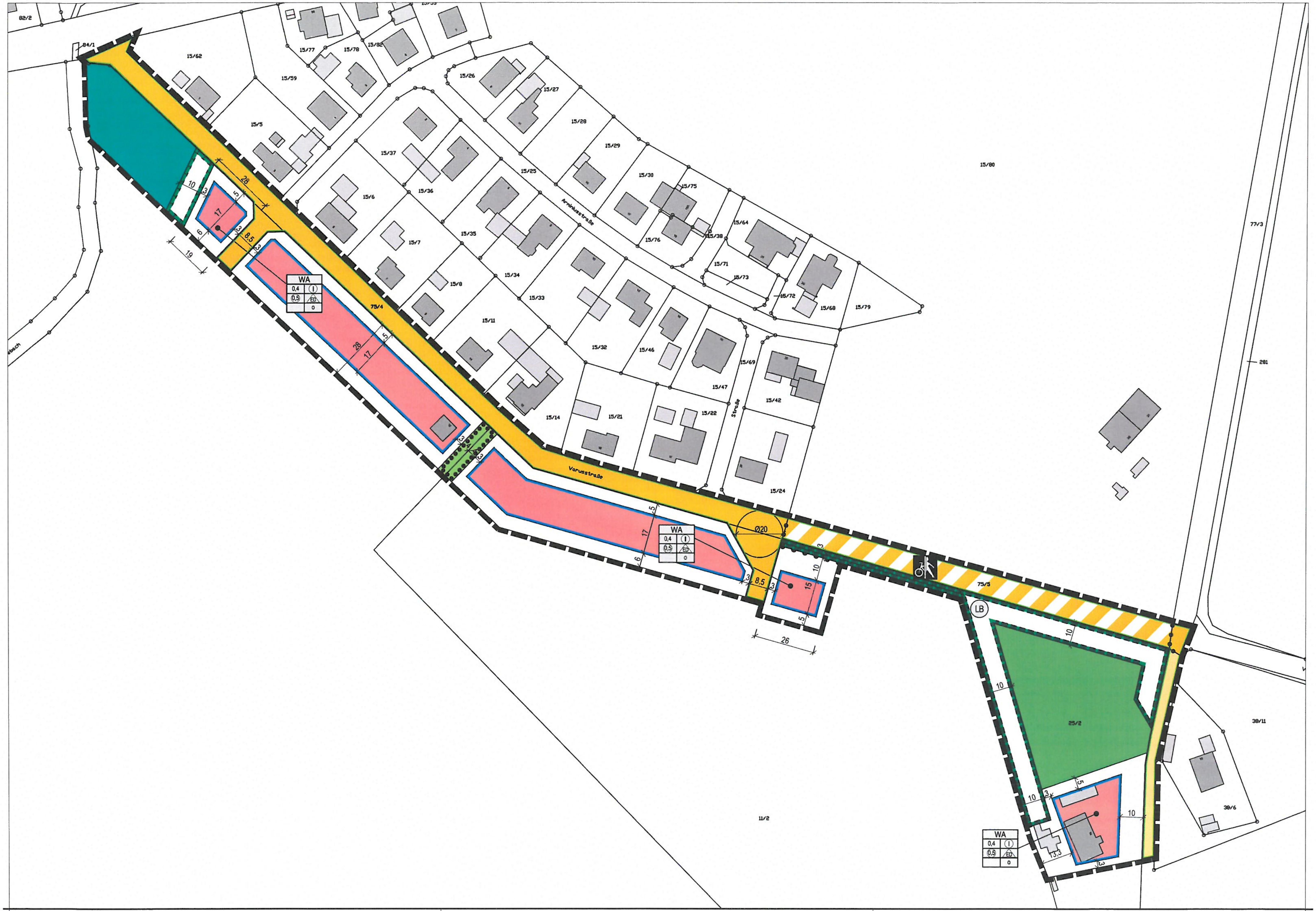
13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)

LB geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)

15. Sonstige Planzeichen

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

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



WA
0,4
I
0,5
ED
o
Vorusstraße
Arminiusstraße
Straße
75/4
75/5
Ø20
LB
25/2
11/2
15/80
77/3
281
38/11
38/6
82/2
84/1
15/62
15/59
15/5
15/6
15/7
15/8
15/11
15/14
15/21
15/22
15/24
15/25
15/26
15/27
15/28
15/29
15/30
15/32
15/33
15/34
15/35
15/36
15/37
15/38
15/42
15/46
15/47
15/64
15/68
15/69
15/71
15/72
15/73
15/75
15/76
15/77
15/78
15/79
15/82
28
17
19
26
8,5