Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit Bürgersteig

Verkehrsberuhigter Ausbau

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgung

10 kV-Leitung

6. Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Fläche für die Forstwirtschaft

Fläche für Landwirtschaft

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gewässer III. Ordnung

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

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

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtdreiecke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe textliche Festsetzungen)

D Denkmalgeschütztes Gebäude

Räumstreifen zum Gewässer III Ordnung

RRR Regenrückhalteteichen

Hinweise:

Die eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnkante der angrenzenden Straßen in Sicht nicht verspert werden.(§ 31 ,2 NdsStrG)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese meldepflichtig sind. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstreifen sind mit standortgerechten Gehölz in gemischter Form zu bepflanzen (siehe ökologischer Fachbeitrag). Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in diesen Flächen unzulässig.

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Gebäudehöhen**

a) Die Höhe der baulichen Anlage gemessen von der Mitte der fertigen Straßenoberfläche bis zur Traufe darf 7,50 m nicht überschreiten.Ausnahmen sind nur für die Höhe der Hauptkörpers zulässig die Gradlinienzahl 0,50 m nicht überschreiten.

b) Die Traufseite auf gleicher Ebene wie die fertigen Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 1,00 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist im **Teilbereich I** die Traufe auf der Straße abgewandten Seite

c) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) gemessen von der Oberkante der fertigen Erdgeschoss fußboden bis Oberkante First (Mittlerer Punkt der Dachhaut) darf 9,00 m nicht überschreiten

§ 2 **Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung ist in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

§ 3 **Geschoßflächenzahl**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der Flächen von Treppenräumen und Treppenhäusern sowie Flächen von Vorbauten sind auf die max. zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

§ 4 **Zulässige Zahl der Wohnungen**

In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt zwei zwei Wohnungen zulässig. Die Doppelhäuser gilt die gesamte Doppelhaus bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeeinheiten (Doppelhaushälfte) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil ist nur eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 5 **Durchgrünung der Stellungsparzellen**

In den WA-Gebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alte Sorte oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 6 **Nutzung von Bauschutzmasse**

Die Nutzung von Bauschutzmasse wird bis zum Abschluss der Sanierung der Abfalldeponie „Heidewegs" Kennzeichnung 60/01 411 4000 untersagt.

Baugestalterische Festsetzungen

§ 1 **Dachausbildung**

a) Die zulässige Dachform ist das Satel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach. Im Teilbereich I ist zusätzlich das zweiseitige Satteldach und das Mansardach zulässig.

b) Garagen (§ 12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

c) Innerhalb der WA-Gebiete muß die Dachneigung zwischen 30° und 45° betragen. Im Teilbereich I beträgt die Dachneigung abweichend bei der Verwendung eines Mansardaches im unteren zweiten Dachbereich bis zu 65° und im oberen Dachteil Dachneigung bis zu 35°.

§ 2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebelwand und dem Dachaufbau bzw. Dacheinschnitte sollte alternativen Die Höhe dieser zurückzuset Ansichtsfläche wird auf 1,80 m begrenzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass vom Umgang ein Mindestabstand von 2,00 m und vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

§ 3 **Einfriedungen**

Die Höhe ist auf 0,6 Zäune und lebende Hecken zulässig. An der Straßenseite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen ebenfalls Mitte Bürger Straße).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 8 Abs. 2 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Bohmte einen Bebauungsplan „Am Heideweg" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen und örtlichen baugestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bohmte, den 10. Juli 2003

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heideweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12. Juli 2002 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 27. März 2003 hat der Rat der Gemeinde Bohmte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 7. Mai 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bohmte, den 14. Januar 2003

Bürgermeister

1.Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden 12. Juli 2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22. Juli 2002 bis 21. August 2002 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bohmte, den 14. Januar 2003

Bürgermeister

1.Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 27. März 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden 5. Mai 2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16. Mai 2003 bis 16. Juni 2003 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bohmte, den 19. Juni 2003

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat bei der Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10. Juli 2003 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den 10. Juli 2003

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12. Sep. 2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12. Sep. 2003 rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den 12. Okt. 2003

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Bohmte, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Bohmte, den

Bürgermeister

Bebauungsplan „Am Heideweg"

der Gemeinde Bohmte, mit baugestalterischen Festsetzungen

Aufgestellt:

Gemeinde Bohmte
Der Bürgermeister
i. A.

- URSCHRIFT -