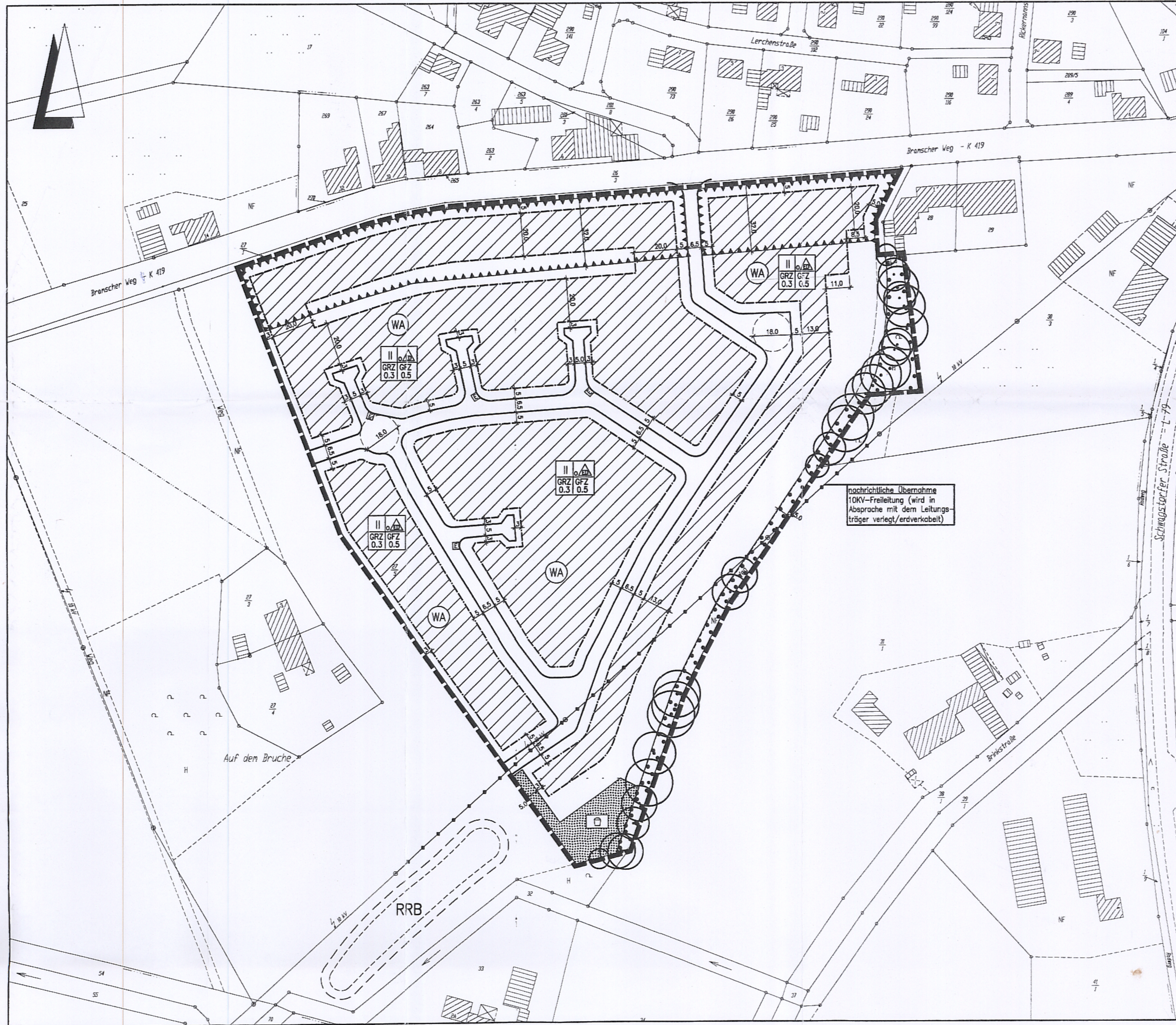




GEMEINDE BOHMTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "BRAMSCHER WEG"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BOB, I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BOB, I. S. 496).

I. Bestandsangaben

-----	Gemarkungsgrenze		
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
-----	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
-----	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	überirdisch
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	öffentliche Grünfläche Spielplatz
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 6 der Textl. Festsetzungen Stellplatz für Entsorgungsbehälter (nur am Tag der Abholung) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)
- a) Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von der Mitte der das Grundstück erschließenden, fertigen Straßenoberfläche bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes, 0,50 m nicht überschreiten.
- b) Die Traufenhöhe, darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe), gemessen von der Oberkante fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut), darf 8,50 m nicht überschreiten.
- § 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) BauNVO durch die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie
 - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis auf eine GRZ von 0,4 zulässig.
- § 3 Geschossflächenzahl
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- § 4 Zulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt, dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

§ 5 Durchführung des Siedlungsbereiches

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

§ 6 Immissionsschutz

Schallschutzbereich (in der Planzeichnung durchgezogene Linie)	1. Bauteile südlich der K 419 "Bramscher Weg"
Orientierungswert gem. DIN 18005 Tag/Nacht	55/45 dB(A)
Abstand von der K 419	rd. 32,0 m
max. erreichter Beurteilungspegel Tag/Nacht	59/50 dB(A) (Tag-/Nachtwert)
Einstufung in Lärmpegelbereiche	Nordseite der Gebäude LPB III (35 dB) Südseite der Gebäude LPB II (30 dB) Westseite der Gebäude LPB II (30 dB)
Außenwohnbereiche	Außenwohnbereiche sind innerhalb des o.a. Bereichs im Lärmschatten der Gebäude - in der Regel auf der Südseite der Wohngebäude oder auch anderer Baukörper anzulegen

Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachaufbauten

- a) Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern herzustellen. Die Mindestdachneigung beträgt 34°.
- b) Garagen (§ 12 BauNVO) sind bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm auch in Flachdachbauweise zulässig.

§ 2 Dachaufbauten und Dachabschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dachabschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtfläche je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dachabschnitts nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche ist auf 1,80 m begrenzt. Dachaufbauten und Dachabschnitte sind so zu errichten, dass vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m und vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune und lebende Hecken zulässig. Straßenseitig dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

C. Hinweise:

1. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 419 im Norden und der vorhandenen Landesstraße 79 im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Die Anwohner an den kurzen Stichstraßen sind gehalten, die Entsorgungsbehälter im Einmündungsbereich zur Stichstraße an den dafür vorgesehenen Stellen aufzustellen (nur am Tag der Abholung).
3. Wasserwirtschaftliche Anforderungen
Parallel zum Bebauungsplan ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Aus dieser resultiert die Anforderung, dass eine Teilfläche des Wohngebietes aufgeführt werden muss (im Mittel um 0,30 m), um eine schadhafte Beseitigung und Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.
Der wasserwirtschaftlichen Vorplanung bzw. dem wasserwirtschaftlichen Bauplan ist zu entnehmen, welche Grundstücke im Plangebiet aufzuführen sind. Die Anforderungen und Vorgaben der Vorplanung / des Bauplans sind zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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 Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 91 "Bramscher Weg" auf der Grundlage der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bohmte, den 18. Nov. 2004

Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Bohmte, den 1. Okt. 2004

Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-740/2004
Liegenschaftskarte: Weipolze
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verantwortung für nichtgenauere oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.07.2004). 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.

Osnabrück, den 17. Nov. 04 Siegel

Vermessungs- und Katasterbehörde
-Katasteramt- i.A. gez. Ritterhoff
Unterschrift Vermessungsbeamt/rat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.08.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.09.2004 bis 05.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den 1. Okt. 2004

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den 18. Nov. 2004

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 91 "Bramscher Weg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30. Nov. 2004 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30. Nov. 2004 rechtsverbindlich geworden.

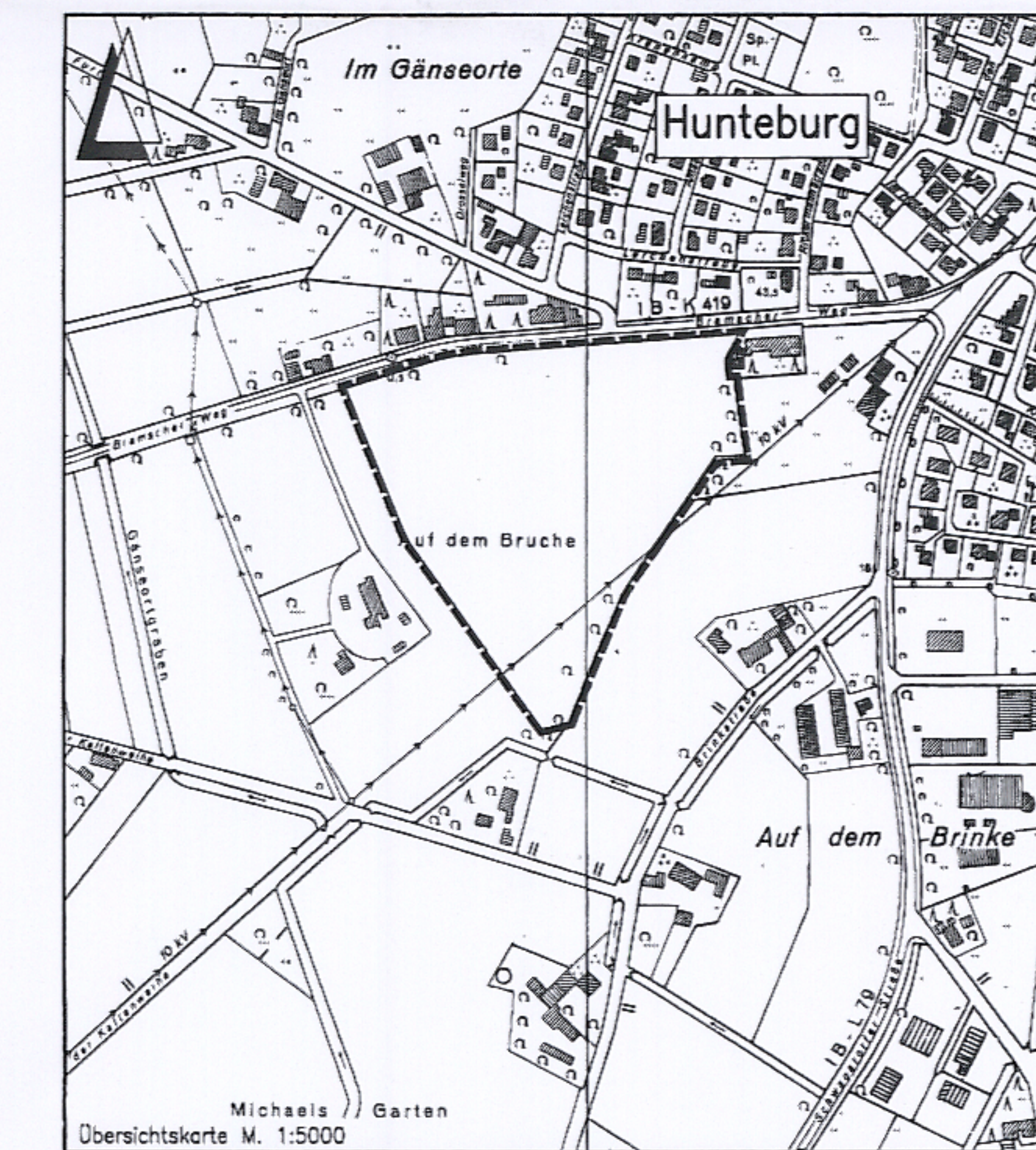
Bohmte, den 20. Dez. 2004

Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Es sind die Vorschriften des BauGB in der seit dem 20.07.2004 gültigen Fassung anzuwenden. Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht werden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bohmte, den 18. Nov. 2004 (Unterschrift)



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Olaf-Lüdtke-Str. 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 · Fax 05407/8 80-88 gez. Eversmann		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2004-08	Ev
		gezeichnet	2004-08	Hd
		geprüft	2004-08	Ni
		freigegeben	2004-08	Ev
Wallenhorst, 2004-11-08				

Wallenhorst, 2004-11-08 freigegeben 2004-08 Ev

Plan-Nummer: H:\Bohmte\204066\Planung\Bebauungsplan\Bebauungsplan-Nr-91-1-1

GEMEINDE BOHMTTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Bramscher Weg"
mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 30.11.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück

ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 1000
Bett Nr. : 1(1)