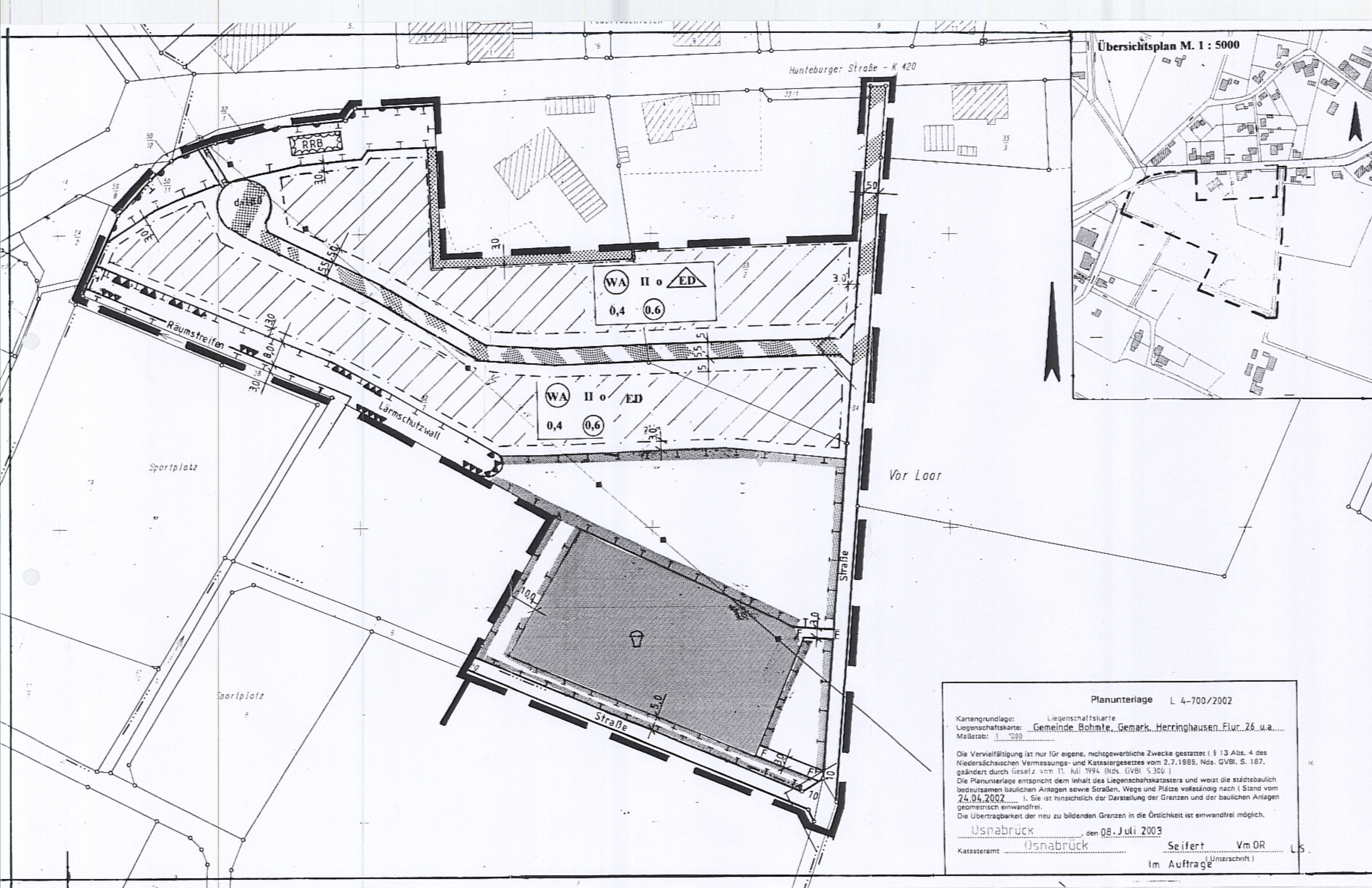




Planzeichenerklärung

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

0 Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsberuhigter Ausbau
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fußweg

5. Versorgung

10 kV-Leitung

6. Grünfläche

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

7. Flächen für Aufschüttungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Grünfläche privat

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 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Sichtdreiecke
Räumstreifen zum Gewässer III. Ordnung
Regenrückhaltebecken

Hinweise:

Die eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht versperrt werden. (§ 31.2 NdsStrG)

Es wird empfohlen für nach Süden gerichtete Dachaufbauten Schallschutzwand vorzusehen.

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 standortgerechtem Gehölz in gestaffelter 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 Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in der Mitte des Hauptkörpers entlang der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- b) Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut die Höhe von 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 8,5 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

§ 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

In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil ist nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 5 Durchgrünung des Siedlungsbereiches

In den WA-Bereichen 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).

Baugestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

- a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddach.
- 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-Bereiche muß die Dachneigung zwischen 36° und 45° betragen. Bei der Verwendung eines Mansarddaches beträgt die Dachneigung im unteren steileren Dachbereich bis zu 65° und im oberen flacheren Dachbereich bis zu 35°.

§ 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansicht (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnitts nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,80 m begrenzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass vom Organg ein Mindestabstand von 2,00 m und vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune und lebende Hecken zulässig. An der Straßenseite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger 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 diesen Bebauungsplan „Am Hof Sander“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen und örtlichen baugestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bohmte, den 1. Juli 2003

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 14. Oktober 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hof Sander“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15. Oktober 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 14. Oktober 2002 dem 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 am 15. Oktober 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24. Oktober 2002 bis 25. November 2002 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den 23. Januar 2003

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 10. Februar 2003 dem 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 am 18. Februar 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27. Februar 2003 bis 26. März 2003 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den 3. April 2003

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. Juni 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den 1. Juli 2003

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Juli 2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. Juli 2003 rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den 17. Juli 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

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 15.07.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück

2. Ausfertigung Bebauungsplan „Am Hof Sander“

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehende Abwägung mit der vorgelegten Urschrift/Abwägung des Bebauungsplanes der Gemeinde Bohmte, mit baugestalterischen Festsetzungen

Aufgestellt:

Gemeinde Bohmte
Der Bürgermeister

I. A. T. Sauer

Bohmte, den 18. Juli 2003
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Bauschulte