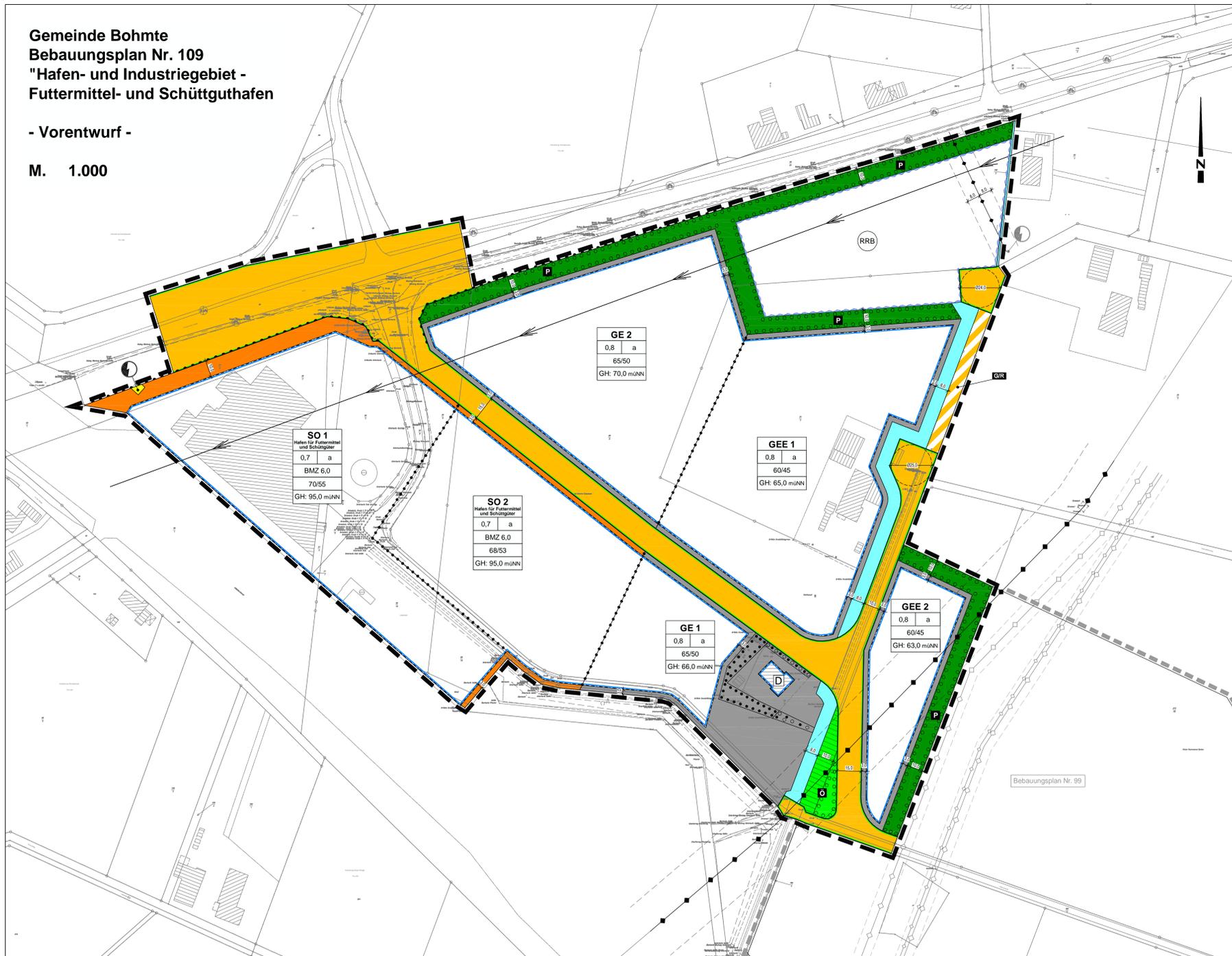


Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
Futtermittel- und Schüttguthafen

- Vorentwurf -

M. 1.000



Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiete GE und GEE gemäß § 9 BauNVO**
 - In den Gewerbegebieten GE und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergünstigungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie Vergünstigungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind nur die das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE und GEE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Sonstiges Sondergebiet „Hafen für Futtermittel und Schüttgüter“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

Das Sonstige Sondergebiet „Hafen für Futtermittel und Schüttgüter“ dient dem Umschlag von Futtermitteln und Schüttgütern.

Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebsanrichtungen zulässig:

 - Umschlag und Lagerung von Futtermitteln
 - Umschlag und Lagerung von sonstiger Biomasse
 - Umschlag und Lagerung von Düngemitteln/AH, Säften, Agrarhandelsprodukten, Pflanzenschutzmitteln
 - Umschlag und Lagerung von Schüttgütern
 - Umschlag von Schwermetallen
 - Einzelhandel von Brennstoffen, Baustoffen, Energie, Recyclingprodukten, Entsorgungsmittel/-produkten, Substraten, Gülle und Weieres
 - Betriebsgebäude, Anlagen und Nebenanlagen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sind nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO**
 - Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes und der Gewerbegebiete sind Pflanzbeete bzw. begrünte Flächen anzulegen.
 - Je Gewerbegebiet ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig, im wasserdurchlässigen Material ausgeführt werden.
 - Für den Hafen sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch unregelmäßige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

Im Sondergebiet SO 1 oder im Gewerbegebiet GE 1 ist ein Funkturm mit einer Höhe von 115 m iNN zulässig.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**

In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahren eine Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig, wenn die Pkw-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO**

Innenhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.
- Grünflächensetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauNVO**

Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen können jeweils mit angerechnet werden. Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und dürfen durch beschriebene Baummaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Anlagene sind gleichwertig zu ersetzen. Innenhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei den innerhalb der gekennzeichneten Schutzzone von Leitungstrassen liegenden Pflanzflächen sind die jeweiligen Pflanzungen (z.B. keine Feuertaxen oder hochwachsenden Gehölze zu verwenden) zu beachten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze und Pflanzen zu verwenden.
- Gewässerarmstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO**

Die gekennzeichneten Flächen dienen als Grabenarmstreifen. Der Räumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, oberhalb sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.
- Schallschirmen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallschirmen je m überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Beschränkung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallschirmung (Quathöhe 5 m über Grund) vom Emittent zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirmes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallschirmungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Innenhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emmissionskontingente (LEK) tags/nachts um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (LEK, zus.k) erhöhen.

Richtungssektor	Zusatzkontingent (LEK, zus.k)	Tag	Nacht
A	4	4	4

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVerfVG) hat die Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**

Liegenschaftskarte
 Kartengrundlage: _____
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2014 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Cridacke ist einwandfrei möglich.

Osabrück, den _____

-Katasteramt Osabrück-

(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff
 in der Technischen Abteilung
 30173 Osabrück
 Tel. 051 99445-10
 info@luxplanung.de
 www.luxplanung.de

Osabrück, den 05.09.2017
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete
 - SO Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - a z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - BMZ 6,0 Baumassenzahl
 - z.B. GH: 65,0 m iNN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - baugrenze
 - Verkehrflächen**
 - Streifenverkehrsflächen
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Zweckbestimmung: GR Geh- und Radweg
 - Streifenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Einfaßbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Verorgungsfäche Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung
- Grünflächen**
 - O Öffentliche Grünfläche
 - P Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: RRB Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des anliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Gewässerrandstreifen (vgl. text. Festsetzung Nr. 9)
 - Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. text. Festsetzung Nr. 10)
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. text. Festsetzung Nr. 10)
- Informelle Darstellung**
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. NÜ Nr. 2)
 - Richtfunktrasse (vgl. NÜ Nr. 2)

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 107) geändert worden ist.
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschweissen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Mengen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittelstrand“. Der überlagerte Bereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 109 außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauelementzone gemäß § 9 Abs. 1 FStG**

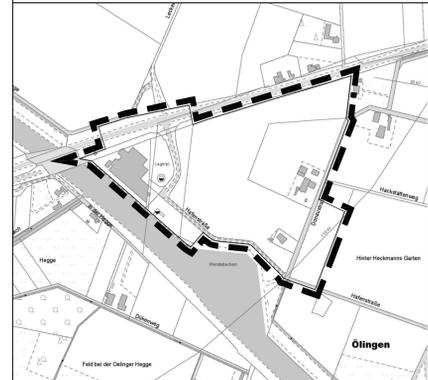
Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m - Bauelementzone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 51, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauelementzone keine Wohnanlagen errichtet werden.
- Richtfunktrassen**

Das Plangebiet wird von zwei Richtfunktrassen überspannt. Die maximal zulässigen Bauhöhen von 96 m iNN dürfen in bestimmten Zonen der Schutzbereiche der Richtfunktrassen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.
- Gasbohrdruckleitungen**

Die Überdeckung bzw. Bepflanzung entlang der Trassen der Gasleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.
- 110 KV-Freileitung**

Die Nutzungen und Unterbauten innerhalb der Trasse der Freileitung erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.

Übersichtsplan M. 1 : 7.500



Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
Futtermittel- und Schüttguthafen"

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000