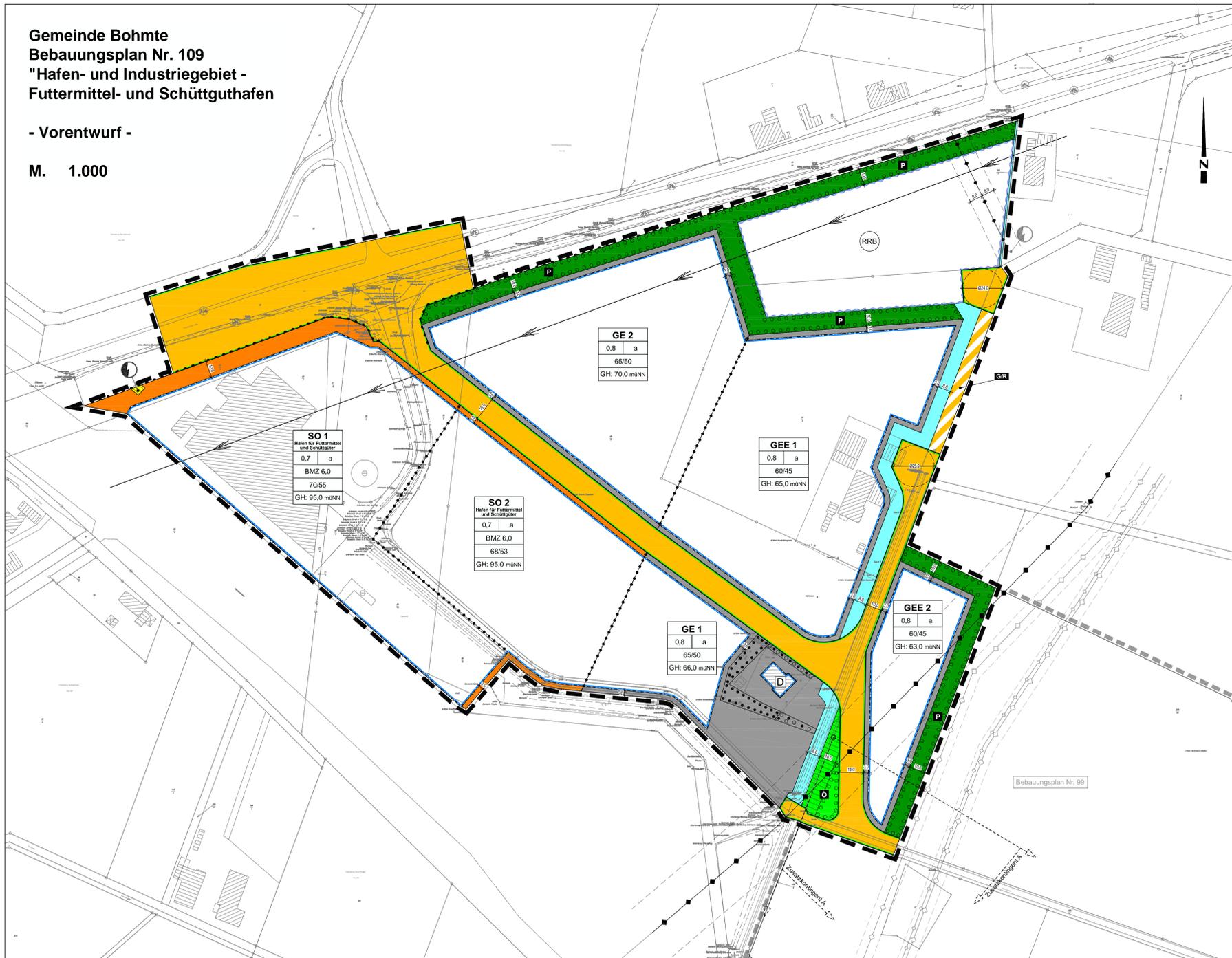


**Gemeinde Bohmte**  
**Bebauungsplan Nr. 109**  
**"Hafen- und Industriegebiet -**  
**Futtermittel- und Schüttguthafen**

- Vorentwurf -

M. 1:1000



**Textliche Festsetzungen**

- Gewerbegebiete GE und GEE gemäß § 8 BauNVO**
  - In den Gewerbegebieten GE und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergögungsstätten 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 Betriebspersonen sowie Vergögungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Innenhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 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 Betriebsbeeinträchtigungen zulässig:

  - Umschlag und Lagerung von Futtermitteln
  - Umschlag und Lagerung von sonstiger Biomasse
  - Umschlag und Lagerung von Düngemitteln/AH, Salze, Agrarhandelsprodukte, Pflanzenschutzmittel
  - Umschlag und Lagerung von Schüttgütern
  - Umschlag von Schweißgut
  - Erzeugung/Schmelzen für Agrarhandelsprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Erzeugung/Schmelzen für Substrate, Gülle und verwandte Stoffe/Produkte
  - Betriebsgebäude, Anlagen und Nebenanlagen

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der öffentlichen Bauweise.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
  - Auf den unüberbaubaren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes und der Gewerbegebiete sind Pflanzbereiche bzw. begrünzte Flächen anzulegen.
  - Je Gewerbeflächstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig, der Graben darf zu diesem Zweck gepflastert 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 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 üNN 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 wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

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

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 nachträgliche Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Angänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Innenhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei den innerhalb der gekennzeichneten Schutzbereiche von Leitungsstrassen liegenden Pflanzflächen sind die jeweiligen Pflanzvorgaben (z.B. keine Heilkräutler oder hochwachsenden Gehölze zu verwenden) zu beachten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume und Pflanzen zu verwenden.
- Gewässerumstufen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

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

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallfremdung im überbaubaren und nichtüberbaubaren 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 Schallausbreitung (Quatlänge 5 m über Grund) vom Emittenten zum Immersionsort durchgeführt. Bei Anwendung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden.

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

Richtungssektor	Zusatzkontingente (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 (NKNVO) hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bauvorschriften Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Bohmte, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osarbrück, den \_\_\_\_\_

-Katasteramt Osarbrück-

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

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Mathias Lux  
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff  
 Oldenburg, den 21.09.2017

in Technologiepark 4  
 31137 Osterholz  
 Tel: 0541 99443-50  
 info@bauvermessung.de  
 www.bauvermessung.de
- 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bohmte, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Erneut 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. 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 \_\_\_\_\_, im Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründungen beschlossen.

Bohmte, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht 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**
    - z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - BMZ 6,0 Baumassenzahl
    - z.B. GH: 65,0 müNN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrflächen**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
    - Zweckbestimmung: GR Geh- und Radweg
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Einfahrtsbereich
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen**
    - Versorgungsfache 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**
  - 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
  - Gewässersumstufen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9)
  - Lärmkontingent in dB(A)/m<sup>2</sup> tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
  - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
- Informelle Darstellung**
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
  - Richtungskreuz (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 un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Säuren 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 Altabtragungen 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 übergangene Bereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 109 außer Kraft.

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStG**

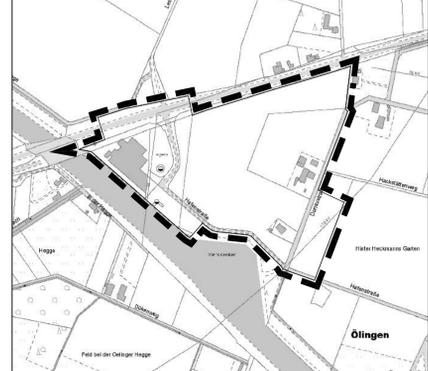
Gemäß Fernabtragungsbescheid sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 51, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Windkraftanlagen errichtet werden.
- Richtungskreuz**

Das Plangebiet wird von einer Richtungskreuz überspannt. Die maximal zulässige Bauhöhe von 96 m üNN darf in bestimmten Zonen des Schutzbereiches der Richtungskreuz nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.
- Gaslochdruckregelungen**

Die Überbauung 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 Unterbautungen 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