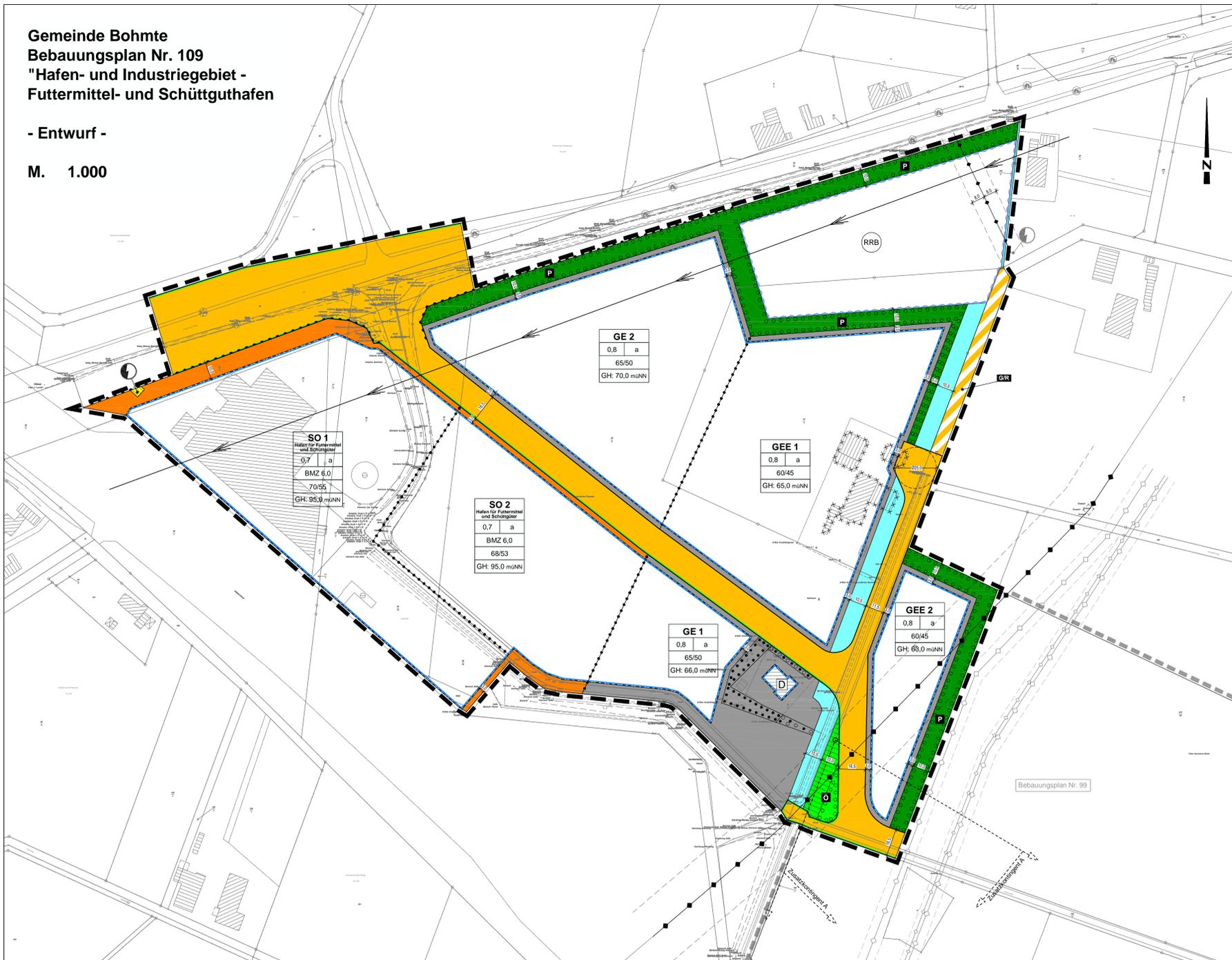


Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
Futtermittel- und Schüttguthafen

- Entwurf -

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 Vergnügungsstätten 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 Aufsicht- und Berechtigtenpersonen sowie Vergnügungsstätten 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 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes, ein Verkauf an den Endverbraucher ist nicht zulässig.
- Sonstige Sondergebiete „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, Lagerung und Verarbeitung von Futtermitteln
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Düngemitteln/AHL, Salzen, Agrarhandelsprodukten, Pflanzenschutzmitteln
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von sonstiger Biomasse
 - Umschlag und Lagerung von Schüttgütern
 - Umschlag von Schwerkut
 - Einschlepp- und Einlagerung für Agrarhandelsprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Entsorgungsfachprodukte, Substrate, Gülle und verwandte Stoffe/Produkte
 - Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen

Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigtenpersonen 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 BauGB**
 - Auf den erdabereinigten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes und der Gewerbegebiete sind Pflanzbäume bzw. begrünzte Flächen anzulegen.
 - Je Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig, der Graben darf zu diesem Zweck gequert 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 Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete 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 Einrichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Pflanzflächen 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**

In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist es naturgemäß Regenrückhaltebecken anzulegen.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten und zu begrünen. 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 brennweite Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.

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

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

Der gekennzeichnete Graben an der Donaustraße darf für Grundstückszufahrten gequert werden.
- Gewässerumstreuungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche dient als Grabenumstreifen. Der Umstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.
- Schallmissionen: 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 Schallmissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes des festgesetzten Lärmkontingents LEK nach DIN 45691 tags/6.00 Uhr bis 22.00 Uhr bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen Richtschallleistung L_{eq} und der Schallleistungswerte mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellehöhe 5 m über Grund) von Emissionen zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirmes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirkamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Innhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) steigern und die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente (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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss**

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

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**

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

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

Osnabrück, den _____

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

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhorn
 in Technologiepark 4 31137 Osnabrück T: 0431 99343-10 E: info@planung.de www.planung.de

Osnabrück, den 15.12.2017.
- 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauungsplans und der Begründung haben vom _____ 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauungsplans und der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**

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

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den _____

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

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

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bauungsplans 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
 - Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
 - GR Geh- und Radweg, Anlieger, landwirtschaftlicher Verkehr
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Versorgungsfäche Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung
- Grünflächen**
 - O Öffentliche Grünfläche
 - P Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
 - Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, 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**
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung 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 den Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauplanes
 - Grenze des anliegenden Geltungsbereichs des Bauplanes Nr. 99
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Gewässerrandstreifen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
 - abzubrechendes Gebäude
 - Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
- Informelle Darstellung**
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterschiedl.
- Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Richtungskasse (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. 1097) geändert worden ist.
- Bodenfunde**

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG 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.
- Altstand**

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

Der Bauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“ überlagert den Bauungsplan Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet - Landstraße“. Der überlagerte Bereich ist mit Bekanntmachung des Bauungsplans Nr. 109 außer Kraft.
- DIN-Vorschriften**

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 aufgeführten DIN-Normen ist bei der Gemeinde Bohmte während der Öffnungszeiten einsehbar.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStG**

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

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

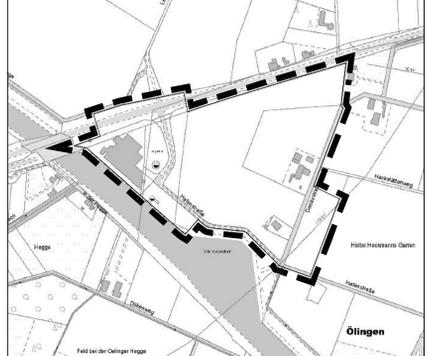
Die Überdeckung bzw. Bepflanzung entlang der Trassen der Gestaltungen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.
- 110 kV-Freileitung**

Die Nutzung und Unterhaltung innerhalb der Trasse der Freileitung erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.
- Wasserstraßengesetz (WasserG)**

Die Nutzung und Benutzung von Bundeswasserstraßen ist im Bundeswasserstraßengesetz und den dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt.

Der Mittelstandskanal (MK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Dammtage. Zur Gewährleistung der Dammsicherheitsleistung unterliegt der Damm einer regelmäßigen Dammreparatur und Dammschutzhaltung. Die Erreichbarkeit des Damms und des Kanalbetriebs sind durch die Verlegung der bisher hier entlang verlaufenden Heberstraße künftig nur noch eingeschränkt möglich. Zur Gewährleistung der o.g. Aufgaben ist eine Bepflanzung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der NBauO wird bereits jetzt hingewiesen.

Übersichtsplan M. 1 : 7.500



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

- Entwurf -

M. 1 : 1.000