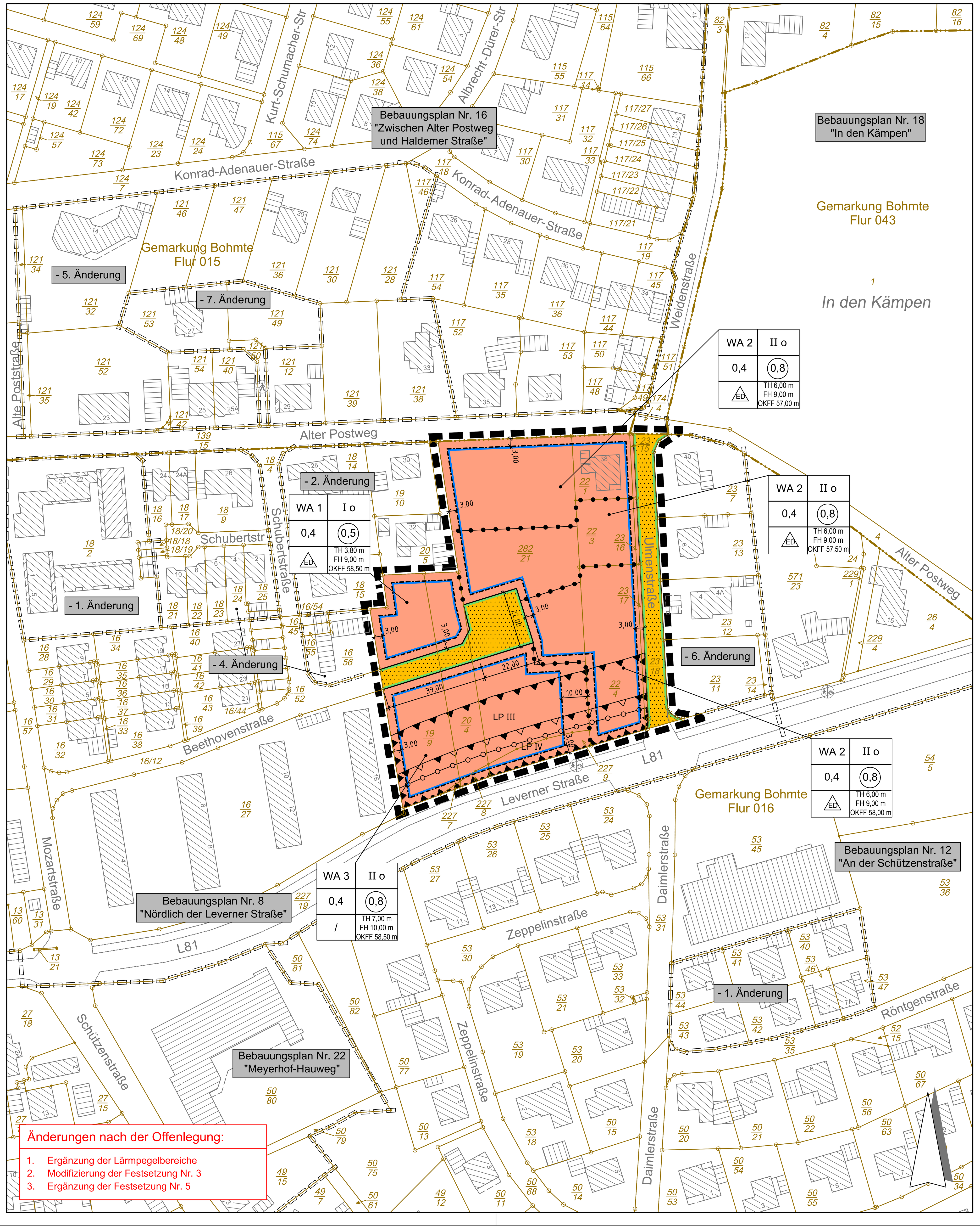
GEMEINDE BOHMTE
LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße" - 7. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(0,5)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Leverner Straße / L 81 und Grenzlinie)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bohmte, Flur 16

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Mai 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2018).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0427/2018

Osnabrück, ...

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

....
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind pro Wohngebäude max. 2, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit(en) zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind pro Wohngebäude max. 10 Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
Der Abstand von der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches hat mindestens 3,0 m zu betragen.
Der Abstand von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ausnahmsweise zulässig, sofern für den über eine Grundflächenzahl von 0,6 hinausgehenden Versiegelungsanteil wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

5. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen:

In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegel-bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)	
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume
III	61 - 65	30	35
IV	66 - 70	35	40

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Leverner Straße (L81) orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich südlich der "Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.

Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Einfriedungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,8 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Pultdächer, die nur eine geneigte Dachfläche aufweisen, unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bohmte die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße" und der Begründung haben vom 05.07.2019 bis 09.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der geänderten / ergänzten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße" und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am .... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße" ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den ....

....
(Bürgermeister)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

2. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. in der Zeit vom 01.11. - 28.02.) durchzuführen.

3. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4. Verkehrs- und Aufenthaltsflächen auf den privaten Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

5. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Nördlich der Leverner Straße" und dessen 2. und 6. Änderung werden in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes rechtsunwirksam.

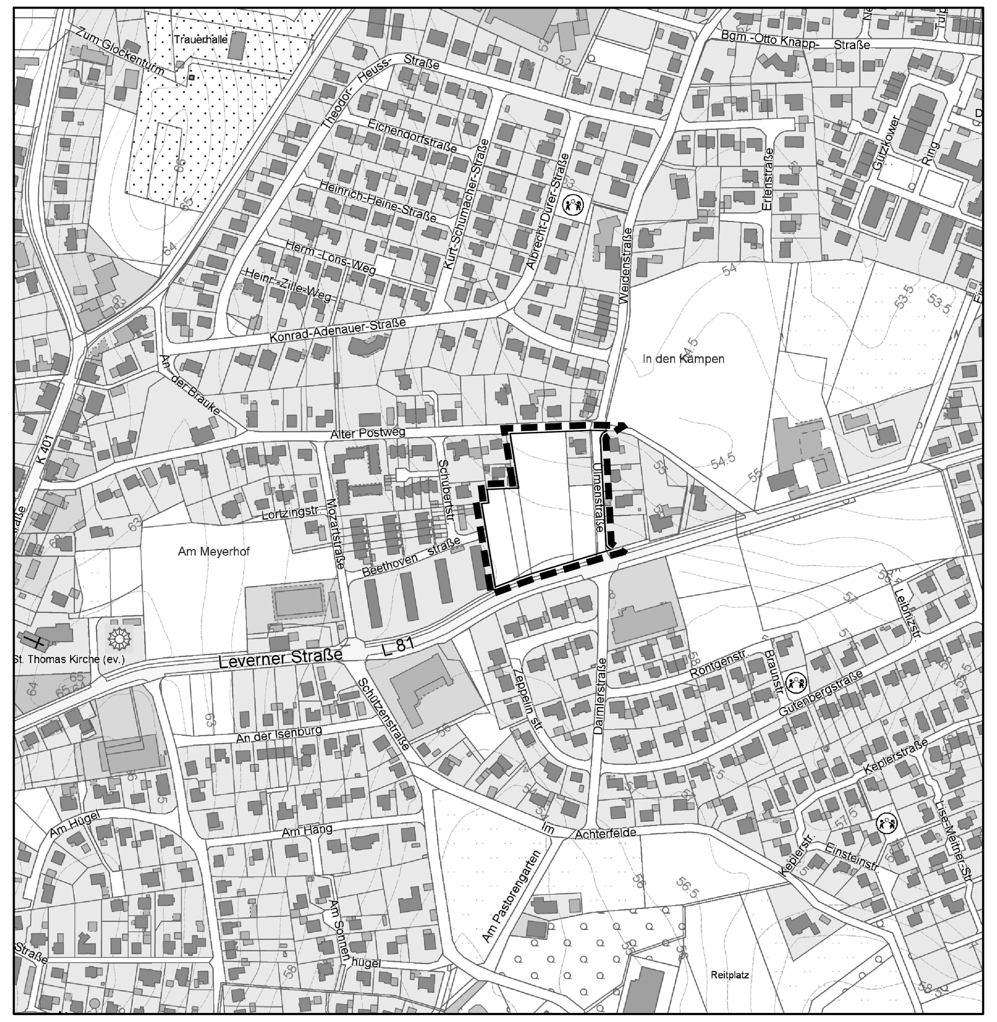
6. Von der L 81 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7. Die Baugrundstücke - soweit sie unmittelbar an die L 81 angrenzen - sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Zeichen	Erklärung
	Gebäude Katasterbestand
	Grenze benachbarter Bebauungspläne

Gemeinde Bohmte
Landkreis Osnabrück
Bebauungsplan Nr. 8
"Nördlich der Leverner Straße" - 7. Änd.
mit Örtlichen Bauvorschriften

Entwurf zur erneuten Offenlegung 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 18 029 011
Osnabrück, 23.10.2019

Unterschrift