



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - MK Kerngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
    - II - III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) 1,0
    - Grundflächenzahl 3,0
    - Geschossflächenzahl
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
    - Teilbereiche passiver Lärmschutz (TB 2)
    - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
  - Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Kerngebiete (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO**
  - Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 BauNVO allgemein zulässig.
  - Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - Spielhallen und Spielkasinos, Betriebe mit Sexdarbietungen (Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Lokale, Sexbars, Swinger-Clubs usw.) und Sex-Shops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

#### 1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Kerngebiet (MK) gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

#### 1.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07).

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der Bremer Straße *)	Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz		
			TB 1	TB 2	TB 3
*) Erläuterung/Definition: Fassaden Seitenfassaden Rückseiten der Gebäude	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der Bremer Straße *)	alle	VI	V	IV
	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden	alle	IV	III	II

Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden

Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden

Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Innerhalb des Abstandes von 5 m bis 18 m von der Achse der Bremer Straße sind Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Mindestschalldämm-Maß  $R_w = 25$  dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m<sup>2</sup>)).

Hinweis:  
Abweichungen von den Festsetzungen sind durch Einzelnachweise möglich.

### 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Überplanung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“**  
Durch die 7. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ (Ursprungsplan) einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans, einschließlich der Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
- Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 Arbeit gestattet.

- Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte im Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.
- Verkehrliche Schallimmissionen**
  - Straßenverkehrslärm**  
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 81 „Bremer Straße“ im Westen und der L81 „Levrner Straße“ im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - Bahnanlagen**  
Von den Bahnanlagen im Westen wirken Immissionen auf das Plangebiet ein (insbesondere Lärm und Erschütterungen). Zum Schutz vor unzulässigen Immissionen sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ..... (SIEGEL) .....  
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bohmte, den .....  
Bürgermeisterin

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bohmte, Flur 16  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2019  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.12.2019). 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.

Osnabrück, den .....  
Geschäftsnachweis: L4-0904/2019

LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -  
(Dienstsiegel) .....

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bohmte, den .....  
Bürgermeisterin

### Erneute Beteiligung mit Einschränkungen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen bis zum ..... gegeben.

Bohmte, den .....  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den .....  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

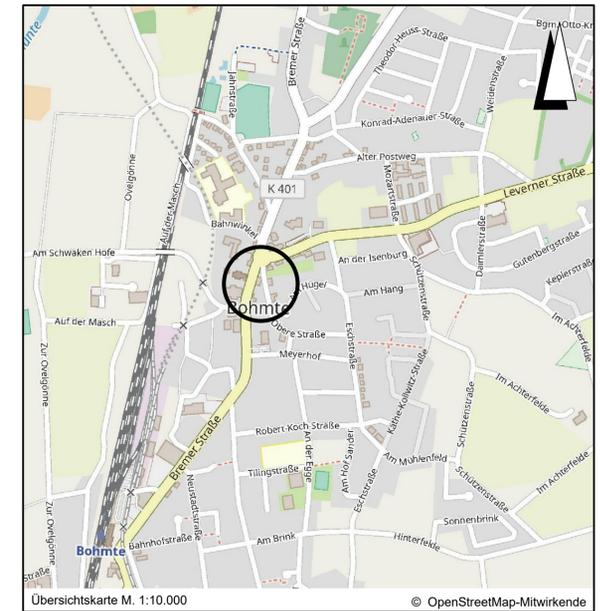
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 7. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Bohmte, den .....  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bohmte, den .....  
Bürgermeisterin



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2021-03
gezeichnet	2021-03	Hd	
geprüft			
freigegeben			

Plan-Nummer: H:\BOHMT\219356\PLAENE\BP\bp\_bplan-43-7oen\_03\_Satzung.dwg(B-Plan)

Landkreis Osnabrück  
**GEMEINDE BOHMT**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 43**  
**"Bremer Straße Mitte", 7. Änderung**  
Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Ausfertigung zum Satzungsbeschluss  
Maßstab 1 : 500