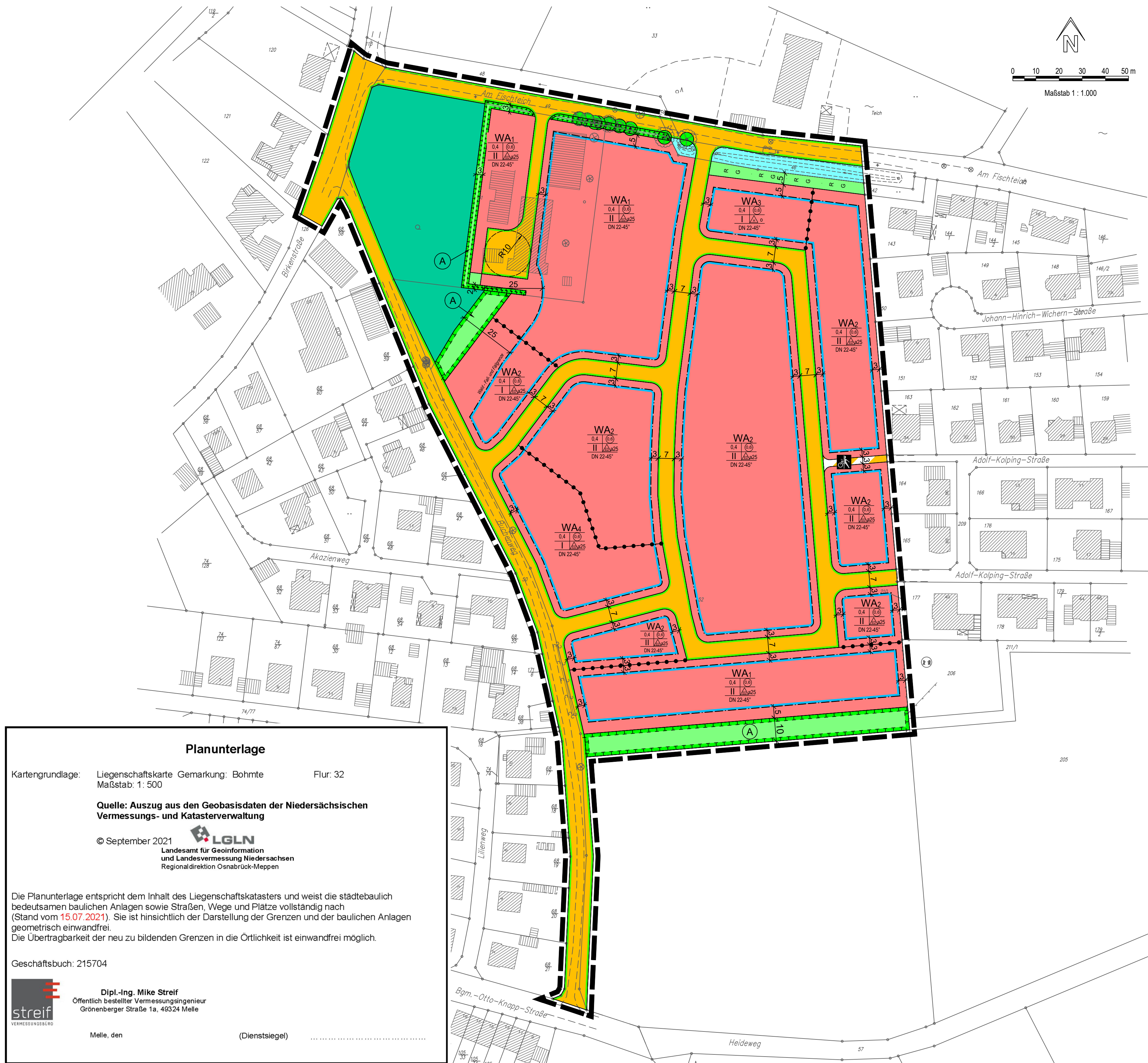




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



abweichende Bauweise, max. 25 m Baukörperlängen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen



Grünflächen - öffentlich



Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses



Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich



Anlage eines naturnahen Siedlungsgeholzes (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.2)



zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DN 22-45° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.
Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante mittlerer nächstliegender erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf in den WA 1-3 9,50 m und im WA 4 6,50 m nicht überschreiten.
2.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 18 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise a25 sind Baukörperlängen bis max. 25 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4. Regelungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Für Garagen und Carports gelten folgende Auflagen:
Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA 1 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus mindestens 4 Wohnungen vorzusehen und maximal 8 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig; im WA 3 sind je Reihenhaus maximal 2 Wohnungen und im WA 4 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

6. Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

6.1 Die Verwendung der fossilen Brennstoffe Stein- und Braunkohle sowie Heizöl in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

7. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind durch Gehölze gleicher Gattung, Art und Sorte zu ersetzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm).
7.2 Je angefangene 450 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 450 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgänger Gehölze sind zu ersetzen.
7.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts zu verwenden. **[Hinweis: Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt!]**

7.4 Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen (untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sind hiervon ausgenommen) mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationsstragischmitt mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinn- oder Wärme- oder Strom- aus Solar-energie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 1 m³, pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 2 m³ und pro Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 4 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zu Vermeidung von Überflutungen (z.B. bei Starkregeneignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und einschlägigen technischen Regelwerke sind grundsätzlich zu beachten. Ausnahmen von der vorstehenden Verpflichtung Zisternen zu installieren, sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur zulässig, sofern der Einbau der Zisternen z.B. aufgrund zu kleiner oder sehr ungünstiger Grundstücksschnitte nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.

8.2 Die privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Anlage eines Siedlungsgeholzes“ dient der naturnahen Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Fläche ist flächig naturnah zu unterhalten, aus insbesondere aus inselartigen Straucharten, anzulegen, vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft als naturnaher Gehölzbestand zu erhalten. Zum Schutz vor Wildverbiss und unberechtigten Nutzungen ist die Fläche einzuzäunen. Nach 10 Jahren ist der Zaun abzubauen.

8.3 Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für ein Brutpaar Stare.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird evtl. ein Brutrevier des Stars erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind als Ersatzquartiere mindestens 2 artspezifische Nisthilfen vor Beginn der Bauarbeiten bereitzustellen. Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand 500 m zum Plangebiet an Waldrändern oder Feldhecken anzubringen.

8.4 Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für Fledermäuse:

Zum Schutz von Fledermäusen ist der Wald zu erhalten. Sofern Baumfällungen erforderlich werden, ist für jeden zu entfernenden Baum (Brusthöhendurchmesser: BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermausflachkasten innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand 500 m zum Plangebiet anzubringen.

8.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Glaskonstruktionen, die von Vögeln als Flugkorridore wahrgenommen werden können und dadurch Vogelschlag verursachen (z.B. gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Fenster, Windschutzgitter, Glaspartitions) sind zu vermeiden. Wo dies baulich nicht von vornherein vermieden werden kann, sind die Glasscheiben mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen („Vogelschutzglas“) zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten, die den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen folgen (Schweizer Vogelwarte / Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rösler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Sempach).

8.6 Aus Gründen des Insekten-schutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Leuchtquellen auf hohen Masten installiert werden.

8.7 Das Beseitigen von Gehölzen (BHD größer 30 cm) ist ausschließlich in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. zulässig. Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brut-saison und vor Beginn der neuen Brut-saison der Vögel zwischen dem 01.01. und 28.02. durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung vom 01.12. bis 28.02. durchgeführt werden.

Auschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäisch geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt XXX Werteneinheiten nach dem Ökobilanz-Kompensationsmodell 2016) sollen auf folgenden Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. **[Hinweis: Im Laufe des Verfahrens müssen Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen noch ermittelt/bestimmt werden!]**
Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Rultdächer sind nur in der Form von in der Höhe versetzten Satteldächern mit gemeinsamer Firstlinie zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 22 und 45 Grad liegen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitte (Loggien) sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Traufentlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.

2. Gebäude mit Staffeleingeschoss sind nicht zulässig. [Definition Staffeleingeschoss: Staffeleingeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt bzw. im Umfang verengt ist, mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Grotsch-Schödl, NBauO Kommentar, 9. Auflage, § 2 RN 96.]

3. Geeignete Dachneigungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dachneigungen sind unzulässig.

4. Einfriedungen in Vorgartengebieten - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, und nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Bauweise (z. B. Holz-, Metall-, Naturstein-, Beton- u. dgl.) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststein bestehen, sind in Vorgärten nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden.

5. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdeckte Stellplätze. Insgesamt darf maximal 50% der Vorgartentfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Bauabstandsverordnung - BauABV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3908).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 830).

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 830), hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den (Siegel)

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am) vom bis einschließlich erfolgt.

Bohmte, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat am gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den Bürgermeisterin

In Kraft Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Bohmte, den Bürgermeisterin

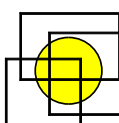
Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel des Abwägungsvorganges (Beschränktheit gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

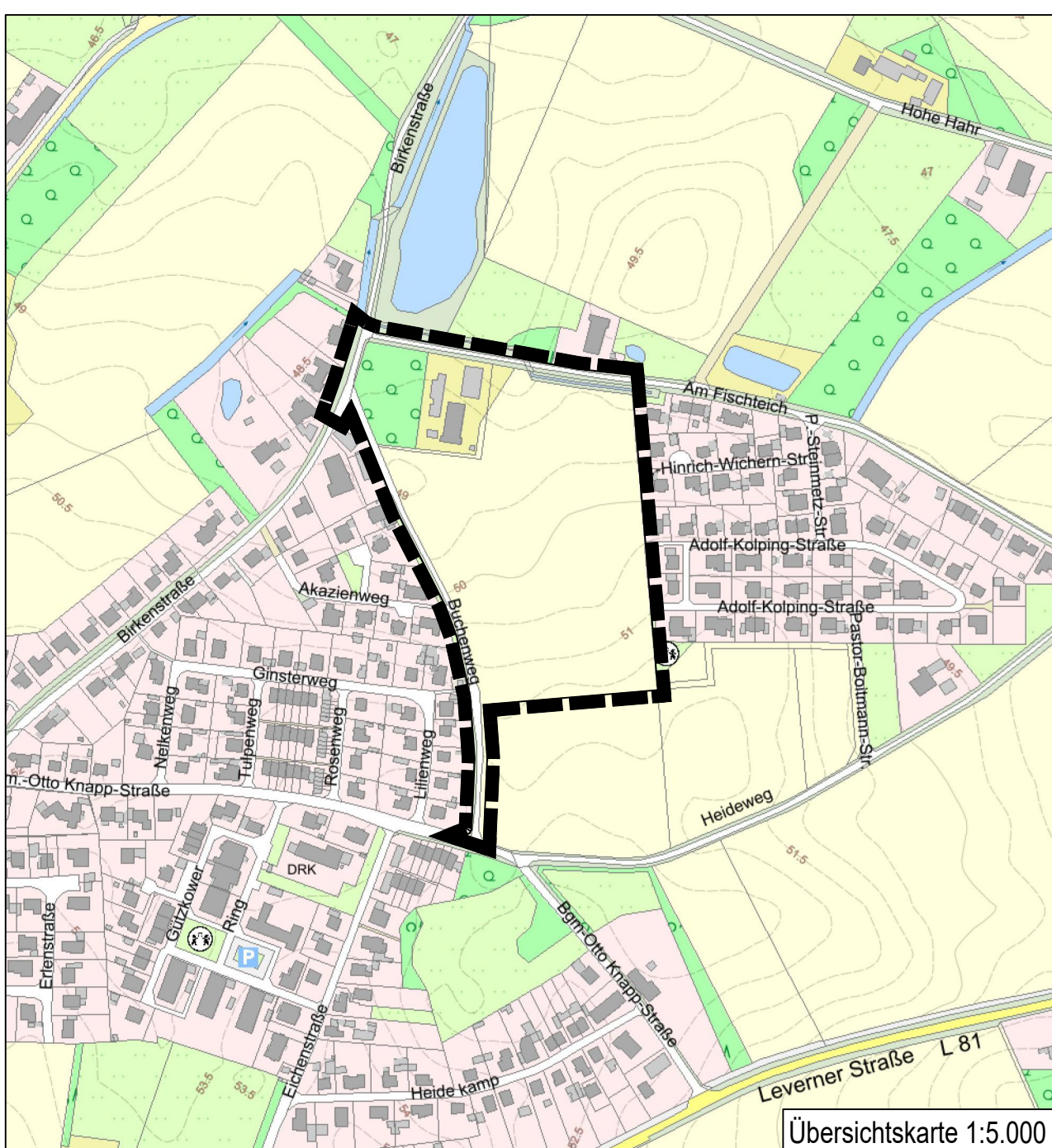


PLANUNGSBÜRO
Dehling & Wisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Sonderstraße 27 · 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 21.02.2022



Gemeinde Bohmte



B-Plan Nr. 115

"Im Heidengrund"

Gemeinde Bohmte

VORENTWURF

Stand: 21.02.2022

Gemarkung Bohmte, Flur 32