

Planunterlagen Geschäftsnachweis: L4-0003/2022

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2022

Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Bohmte
Gemarkung: Weplage
Flur: 13, 15
Maßstab: 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

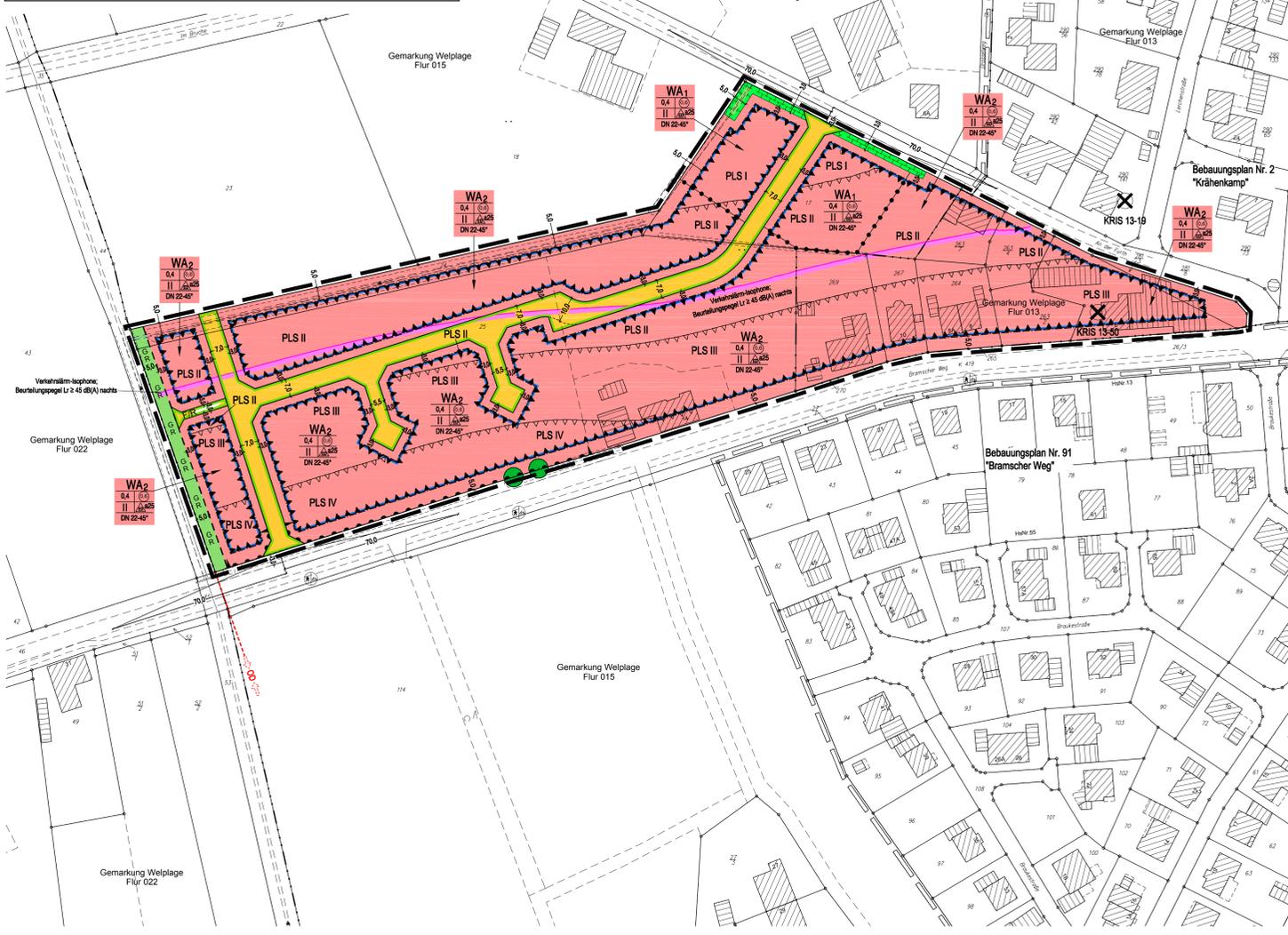
Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.01.2022).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Osnabrück, den
(Unterschrift)



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)**
- 1.1 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 Mitte fertiger 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 9,50 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 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 gänzlich wasserdrüchtig zu befestigen, z. B. mit betongefülltem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterterrassen.
- 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 i. 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 6 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.
- 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. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
- 7.1 Anforderungen an die Luftschallklimmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1: In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind aufgrund des Verkehrslärmes von der K 419 und der maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A) beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. RW_{ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich I und II (PLS I u. II): erf. RW_{ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches
Lärmpegelbereich III (PLS III): erf. RW_{ges} = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
Lärmpegelbereich IV (PLS IV): erf. RW_{ges} = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
erf. RW_{ges} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesondertes Nachweis erforderlich.
- 8. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 8.1 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Gehölze gleicher Gattung, Art und Sorte zu ersetzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm).
8.2 Je angefangene 450 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je angefangene 450 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstammiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
8.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresistente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltbundesamtes zu verwenden. **Hinweis: Der Umweltbericht der für diesen Bebauungsplan erstellt ist!**
8.4 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, Vegetationstagschicht mind. 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachoberfläche integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.).
- 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 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. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überflutungen (z. B. bei Starkregeneinsätzen) ist jedes Zisternen 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 Grundstücksmaße nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.
9.2 Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der Feldhecke und ihrer Randbereiche. Die Flächen sind als naturnahe Feldhecke mit extensiv genutzten randlichen Krautsträumen und biotypischen Unterwuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen. Lückige Heckenabschnitte sind durch Unterpflanzung zu ergänzen.
9.3 Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für jeweils eine Fortpflanzungsstätte der Köhlmeise, des Gartenbaumläufers und der Blauameise: Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden evtl. die drei o.g. Vogelarten erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind als Ersatzquartiere jeweils mindestens 2 artspezifische Nisthilfen vor Beginn der Bauarbeiten artengerecht zu installieren. Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand von 500 m zum Plangebiet an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.
9.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für Fledermäuse: Sofern Baumtunnel erforderlich werden, ist für jeden zu installierenden Baum (Brusthöhendurchmesser-BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermauskasten innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand von 500 m zum Plangebiet anzubringen.
9.5 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, Windschutzwände, Glaspavillons) 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. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht 2. Überarbeitete Auflage, Sempach.).
9.6 Aus Gründen des Insektenerschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Belichtung des Plangebietes, insbesondere der Straßeneinträge, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Naturlumpe/Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Gespreizt sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbtou „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
9.7 Das Beseitigen von Gehölzen (BHD größer 25 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 Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison der Vogel (also zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist ein geringes Baumholz (BHD < 25 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung vom 01.12. bis 28.02. durchgeführt werden. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauteilbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Bei Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
9.8 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 Werteinheiten (nach dem Osnabrücker Ausgleichsrechnungsmo 2016) sollen auf folgenden Ausgleichsflächen bereitgestellt werden (**Hinweis: Im weiteren Verfahren sind der Kompensationsbedarf zu ermitteln und die Ausgleichsflächen konkret zu benennen und darzustellen. Die von der Gemeinde angestrebte Vollkompensation soll anteilig auf einer oder mehreren externen Ausgleichsflächen sowie über den „Hunte-Pool“ erfolgen!**). 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.

HINWEISE

- Von der Kreisstraße 419 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Der vorliegende B-Plan beruht u.a. auch einen neue Einmündung in die K 419 vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Die Detailplanungen zur geplanten Einmündung sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßen beim Landkreis Osnabrück abzustimmen.
- Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des Hochwasserbereiches als auch für in dessen Nahebereich liegende Flächen. Insbesondere wenn hier Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgeschriebenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungsrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsrichtungen sind von vornherein zu vermeiden.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geruchsmischungen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Zur Sicherung der zu erhaltenden Bäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc. auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Bohmte, Fachdienst 5, Bremer Straße 4, 49163 Bohmte, zur Einsicht bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2017 (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 inkl. der örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	
Bohmte, den	
(Siegel)	
Bürgermeisterin	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ersichtlicher 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 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	
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 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	
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. ein Mangel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Bohmte, den	
Bürgermeisterin	
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom	
	
Osnabrück, den 22.03.2022 / 30.03.2022	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA₁₂ Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a 25 abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsgr. Festsetzung Nr. 3)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN 22-45° Dachneigung zwischen 22 und 45 Grad (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich

Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen

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 - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2)

Einzelbaum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

PLS I-IV Passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) nach DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel L_a ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

Nachrichtliche Übernahmen

Von der Gemeinde gewünschter Beginn der Ortsdurchfahrt (OD-Stein) (Abstimmungen mit dem FD Kreisstraßen laufen derzeit noch)

Altstandorte gem. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt - untere Bodenschutzbehörde, Stand: August 2021

KRIS Nr. gekürzt: [74079...] Gemeinde - Lfd. Nummer

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 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - 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).

Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.06.2021 (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 Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

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. S. 830).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend bestehen zwei Altstandorte i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BldoSchG:
1) An der Furth 2, ALK-Nr. 459 013 181 5003
Ab den späten 1960er Jahren wurden hier div. Gewerbebetriebe registriert, u.a. Speditionsbetrieb, Brennstoffhandel, Autotransportgewerbe
2) Bramscher Weg 6, ALK-Nr. 459 013 181 5011
Fleischverfabrikanten seit 1948, keine weiteren Kenntnisse vorhanden.
Über beide Standorte liegen keine Kenntnisse zum Gefahrenpotential vor. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück wird vor dort eine Untersuchung zur Bewertung möglicher Gefährdungen empfohlen. Dieser Empfehlung wird nachkommen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen -) die Aufschluß über 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, Mail: archaologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStroG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Gemeinde Bohmte

Bebauungsplan Nr. 114

"Im Gänseorte"

Gemeinde Bohmte

VORENTWURF

Stand: 30.03.2022

Gemarkung Weplage, Flur 13 und 15

Übersichtskarte 1:5.000