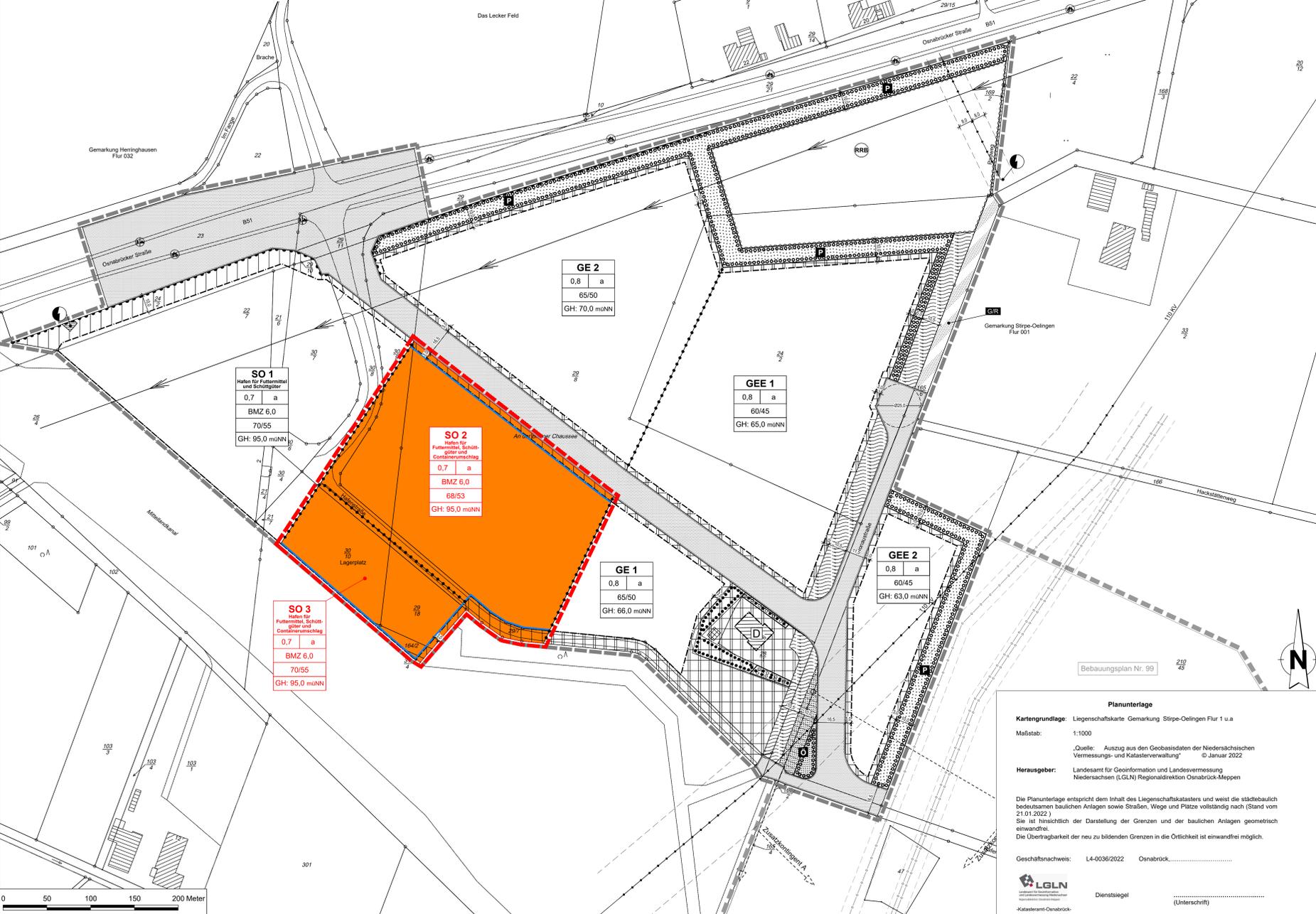


Gemeinde Bohmt
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
kombinierter Massengut- und Containerhafen"

M. 1 : 1.000



Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Strippe-Oelingn Flur 1 u.a.
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2022
 Herausgeber: Landesamt für Geoformation 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 21.01.2022.)
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-0036/2022 Osnabrück.....
 Dienstsiegel (Unterschrift)

- 1. Sonstiges Sondergebiet SO₂ und SO₃** (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das für den Änderungsbereich festgesetzte sonstige Sondergebiet „Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern und Containerumschlag“ dient dem Umschlag von Futtermitteln, Schüttgütern und Container.
- Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebsrichtungen zulässig:
- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Futtermitteln
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Düngemitteln/AH/L, Satzen, Agrarhandelsprodukten, Pflanzenschutzmitteln
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von sonstiger Biomasse
 - Umschlag und Lagerung von Schüttgütern
 - Umschlag von Schwergut
 - Umschlag von Container aller Art (z.B. Standardcontainer, Open-Top-Container, Flatrack-Container, Tankcontainer)
 - Einschmelz-/Gründeland für Agrarprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Entsorgungsfahrzeug-Produkte, Substrate, Gülle und verwandte Stoffe und Produkte
 - Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nicht Bestandteil des Baugebietes
- 2. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 2.1 Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen** (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 Im Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 3. Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind.
- 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- 4.2** Für den Hafen sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12 m zulässig.
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
 Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- 6. Überschreitung der Grundflächenzahl**
 Im Änderungsbereich (SO₂ und SO₃) ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, wenn die Pkw-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- 7. Grünfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
 Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen können jeweils mit angerechnet werden.
- 8. Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
 Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nutzbarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
- Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern (Massengüter) und Containerumschlag SO₂:
 68 dB(A)/m² tags
 53 dB(A)/m² nachts
- Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern (Massengüter) und Containerumschlag SO₃:
 70 dB(A)/m² tags
 55 dB(A)/m² nachts
- Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Immissionsort durchgeführt. Bei Änderung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abnehmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

- Hinweise**
- a) Bodenfunde/Altlasten**
 Altlastlagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinträchtigen, sind der Gemeinde nicht bekannt. Wenn bei Erdbauarbeiten Hinweise auf Altlastlagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim LK Osnabrück zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzleeransammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- b) Baugrund**
 Es wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
- Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalen Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalen Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.
- c) Brandschutz**
 Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Bohmt gewährleistet.
 Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Bohmt errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-aktuelles W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
 Zur Sicherstellung des abweichenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen beachtet:
- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
 - Für Feuerwehreinheiten ist eine Löschwasserreserve von 3000 l/min für mindestens 2 Stunden vorzusehen. Mindestens 50% der Löschwasserreserve ist durch vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserentnahmestellen z.B. aus dem Hafenbecken oder anderen Wasserreserven sicherzustellen.
 - Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
- d) Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
- Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffektkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.
- e) Versorgungsleitungen**
 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsagenden die erforderlichen Abstimmungsgeräusche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- f) Abfallentsorgung**
 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück.
- g) Bundeswasserstraße (Mittellandkanal)**
 Die Nutzung und Benutzung von Bundeswasserstraßen ist im Bundeswasserstraßengesetz (WaStG) und dem dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt.
 Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Damnlage. Zur Gewährleistung der Dammsicherheitsunterstützung ist durch die Dammsicherheitsunterstützung und Dammsicherhaltung. Die Erreichbarkeit des Dammfeldes und des Kanalsübergangs ist durch die Verlegung der bisher hier entlang verlaufenden Hafenstraße künftig nur noch eingeschränkt möglich. Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der NBauO wird bereits jetzt hingewiesen.
- h) Bauliche Nutzung**
 Für diesen Bauplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- i) Vorschriften**
 Die bei Planung zugrunde liegenden Vorschriften und DIN Normen können im Rathaus der Bohmt, eingesehen werden.
 Hier: DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“
- j) Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
 Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NBauVG) hat der Rat der Gemeinde Bohmt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - kombinierter Massengut- und Containerhafen“ beschaffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsvertrag der Gemeinde Bohmt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - kombinierter Massengut- und Containerhafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister)

2. Planverfasser
 Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 wurde ausgearbeitet von
 ING. BÜRO W. GROTE GmbH
 Papenburg, _____
 Planverfasser _____

3. Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsvertrag der Gemeinde Bohmt 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 Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Bohmt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist demnach am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister)

6. Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Inwieweit von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verkündung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht gefordert worden.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister)

7. Mängel der Abwägung
 Inwieweit von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bohmt, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist i.V.m. der Bauarbeitsverordnung (BauArbV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauarbeitsverordnung -BauArbV-)

GE Gewerbegebiete
 GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete
 SO₁ Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut
 SO₂ Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel, Schüttgüter und Containerumschlag

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 BMZ 6,0 Baumassenzahl
 z.B. GH 65,0 m/NN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN

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

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

Straßenverkehrsfächen
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
 Zweckbestimmung: 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 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfäche Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
 LK: 70/55 dB(A)/m² Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
 Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
 Zweckbestimmung:
 RRB Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung 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
 (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 109
 Grenze des anliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Gewässerrandstreifen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
 LK: 70/55 dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
 Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)

II. Informelle Darstellung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

III. Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Richtfunktrasse (vgl. NÜ Nr. 2)

Gemeinde Bohmt
 Landkreis Osnabrück



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
kombinierter Massengut- und Containerhafen"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB
 - Entwurf -
 2022

Text: 0800/9430-0 · Tele: 0570/3402-0 · Mail: info@bohm.de
 Telefon 0570/3402-0 · Fax: 0570/3402-100
 Email: kontakt@bohm.de · web: www.bohm.de
 Gemeindeführer
 Bismarckstraße 6-10 · D-49611 Papenburg
 Bismarckstraße 6-10 · D-49611 Papenburg
 Gemeindeführer
 Bismarckstraße 6-10 · D-49611 Papenburg