



Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Bohmte Flur: 32
 Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© September 2021 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2021). 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.

Geschäftsnummer: 215704

Dipl.-Ing. Mike Streif
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Grönenberger Straße 1a, 49024 Meile

Melle, den (Dienststempel)

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 in den WA 1-3 9,50 m und im WA 4 6,50 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 unbautbar 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 Einfahrtseite 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 Reihnhaus 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, Heizöl und Erdgas in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 In einem Abstand von ca. 190 m südlich des Plangebietes besteht eine unter der Bezeichnung „Heidekamp“ registrierte Altlastenlagerung (Altlastenkategorie: 459 013 4005). Südöstlich davon, ca. 320 m vom Plangebiet entfernt ist an der Bgm-Otto Knapp-Str. 1 ein Altstandort registrierter (Altlastenkategorie: 459 013 180 5013). Nach Angaben des Landkreises Osnabrück, Fachdienst Umwelt - untere Bundesarchivbehörde, sind beide Flächen nach den vorliegenden Erkenntnissen bzw. der räumlichen Lage ohne Einfluss auf das Plangebiet.
 Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu den beiden o.g. Altlasten sowie aus Vorsorgegründen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dennoch folgende Auflagen zu beachten:
- Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
 - Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorner auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und seine gefährlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
- 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 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. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.3 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.
- 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, Vegetationstragschicht 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 Dachbegrenzung integriert werden und die Dachbegrenzungsfäche 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 max. einer Wohnung mind. 3 m³, pro Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen mind. 2 m³ pro Wohnung. Die vorstehende Anforderung gilt, bis ein erforderliches Fassungsvermögen von 8 m³ erreicht wird, also ab 4 Wohnungen pro Wohngebäude. Auch bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen reicht dann eine Zisterne mit max. 8 m³ Fassungsvermögen aus; größere Zisternen dürfen, müssen aber nicht installiert werden. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überflutungen (z. B. bei Starkregenereignissen) 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 sehr ungünstiger Grundstücksverhältnisse nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beachtliche Härde darstellt.
- 9.2 Die privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ mit der Zweckbestimmung „Anlage eines Siedlungsgehölzes“ dienen der naturnahen Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Flächen sind fähig als naturnahe Feldhecke mit extensiv genutzten randlichen Krausträumen und biotopischem Unterraum dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen. Lückige Heckenabschnitte sind durch Unterpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu ergänzen.
- 9.3 Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ mit der Zweckbestimmung „Anlage eines Siedlungsgehölzes“ dienen der naturnahen Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Flächen sind fähig als naturnahe Feldhecke mit extensiv genutzten randlichen Krausträumen und biotopischem Unterraum dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen. Lückige Heckenabschnitte sind durch Unterpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu ergänzen.
- 9.4 Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für ein Fledermaus Quartier (BHD) im Plangebiet. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Brutrevier des Starns erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind als Ersatzquartiere mindestens 2 artpezifische Nisthilfen vor Beginn der Bauarbeiten bereitzustellen. Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand 500 m zum Plangebiet an Waldrändern oder Feldrändern anzubringen.
- 9.5 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 sind, ist für jeden zu entfernenden Baum (Buschhöhendurchmesser > BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermausfachisten innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand 500 m zum Plangebiet anzubringen.
- 9.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
 Glasstrukturen, die von Vögeln als Flugkorridore wahrgenommen werden können und dadurch Vogelschlag verursachen (z.B. gläserne Vordachüberzüge, über-Eck-Fenster, Windschutzgitter, Glasverglasungen) sind zu vermeiden. Wo dies baulich nicht von vornherein vermeidet werden kann, sind die Glasflächen 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.).
- 9.7 Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes 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, breitenstrahligen Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Solen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- 9.8 Das Beseitigen von Gehölzen (BHD größer 30 cm) ist ausschließlich in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. zulässig. Die sonstige Beseitigung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen dem 01.10. 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 Baumnetz (BHD < 30 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 erforderlich sein, sind entsprechende Zeiträume erforderlich sein. Unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vogel u. Fledermause) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine besetzten geschützten Vogelarten und Fledermause durch die Baufristumsetzung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 9.9 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 24 701 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) sollen auf Flächen des Kompensationsflächenpools „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ ausgeglichen werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsrundstücken 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-, Walm-, oder Krüppelwalmdach erfolgen. Pultdächer 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 Flachdächern (Dachaufbauten (Gauben), Dachneigungen (Loggien) und Zwerchhäuser/Frontspieße sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ort- und vom Grat, bei Gauben und Loggien auch von First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Gebäude mit Staffelfachgeschoss sind in den WA 2-4 nicht zulässig. (Definition Staffelfachgeschoss: Staffelfachgeschoss ist ein Gebäude mit einem gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückprotrudiert bzw. im Umfang verringert ist, mit einer lichten Höhe von mind. 2,30 m auf einer Fläche von maximal 1/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Große-Suchsdorf, NBauO Kommentar, 9. Auflage, § 2 RN 96.)
3. Geeignete Dachneigungen sind in den Farben grau-antrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dachneigungen sind unzulässig.
4. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßeneckre der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, und nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) 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 Kunststoff 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. Zufahrten, Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf maximal 50% der Vorgartenfläche 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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1716).

Bauordnungsverordnung - 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).

Planzeichenerordnung 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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362, 1436).

Niedersächsisches Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. I, S. 578).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 576).

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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1716) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 576), 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)
Bürgermeister	
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, ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am) vom	
Bohmte, den	Bürgermeister
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	
Bohmte, den	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat der Gemeinde Bohmte hat am, gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Die 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	
Bohmte, den	Bürgermeister
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	Bürgermeister
In Kraft Treten	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am, im Amtsbereich für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am, in Kraft getreten.	
Bohmte, den	Bürgermeister
Mängel der Abwägung	
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Bohmte, den	Bürgermeister
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom	
 PLANUNGSBÜRO Döhling & Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 eMail: psd@de	
Osnabrück, den 17.02.2022 / 21.11.2022	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA-1 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

▲ nur Hausgruppen zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a25 abweichende Bauweise, max. 25 m Baukörperlängen

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

— Grünflächen - privat -

— Grünflächen - öffentlich -

— Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes 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 Siedlungsgehölzes (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2)

— Erhalt einer vorhandenen naturnahen Feldhecke und ihrer Randbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.3)

— zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DN 22-45° Dachneigung

— Dermalige Hofanlage

Nachrichtliche Übernahmen

— Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Kulturdenkmale - Erläuterung

- HINWEISE**
1. Von der ca. 350 m südlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße B1 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entscheidungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen 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.
3. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen vor Beginn der Arbeiten über die geplanten Versorgungsmaßnahmen in der Örtlichkeit zu bitten. Schnittstellen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
4. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
5. 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.
6. 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.
7. Zur Sicherung der zu erhaltenden Bäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
8. 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.
9. Der B-Plan Nr. 115 „Im Heidengrund“ überlagert kleinfächig den westlich bestehenden rechtswirksamen B-Plan „Lünebrink“. In den überlagerten Bereichen gelten zukünftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 115.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. Das Plangebiet ist fähig mit Plaggenaschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archaische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unentdeckt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/223-2277 oder -4433, Mail: archaologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archaischologisch begleiten zu können. Dabei angefallene archaische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie aufgefällige Bodenverfärbungen) und Steinartefakte (auch geringe Spuren solcher Funde) Fundort oder Denkmale der Erdschichte (hier: Oberes oder Spätes - z.B. Verstärkungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden und 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 Osnabrück) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. 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

B-Plan Nr. 115 "Im Heidengrund" Gemeinde Bohmte

Stand: 21.11.2022 Gemarkung Bohmte, Flur 32

ENTWURF