

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 **Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK) über Normalhöhennull (NHN) darf die durch Plananschrieb festgesetzten Maße nicht überschreiten.
- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**
a) Die Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf die Höhe von
- 6,00 m im WA-1 und WA-2
- 4,00 m im WA-3
über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

- b) Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 9,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie), um bis zu 1,00 m überschritten werden. Kombinationslösungen von Dachbegrünung und Anlagen zur Solarenergienutzungen sind im Rahmen der Überschreitung zulässig.

- 1.4 **Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB**
Im WA-1 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Im WA-2 und WA-3 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

- 1.5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden. Die Sammelanlagen müssen insgesamt eine Größe von 2 m³ pro Wohneinheit, mindestens jedoch 3 m³ haben.

- 1.7 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
a) Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger und standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der unter Nr. 3.4 genannten Gehölzliste empfohlen.

- b) Auf den Baugrundstücken entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Straße „Hinterfelde“ ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der unter Nr. 3.4 genannten Gehölzliste empfohlen.

- 1.8 **Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
Die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

- 1.9 **Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensch“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Dazu stehen Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ - Maßnahmen zur Dümmersanierung zur Verfügung.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 NBauO

- 2.1 **Dächer**
a) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht (§ 5 Abs. 3 NBauO) in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie Dachüberstände und Gesimse sowie vor die Außenwand tretende Gebäudeteile, wie Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppe, Terrassenüberdachungen, Balkone und Dachgauben, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Frontspieße sind ebenfalls von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen.

- b) Putzdächer, die nur eine geneigte Dachfläche aufweisen, sind nicht zulässig.

- c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind bis maximal 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmgang einhalten.

- d) Die Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur in Form von unglasierten und/oder matt engobierten roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder in Form von Metall zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

- 2.2 **Vorgärten**
Im WA-2 und WA-3 ist der Grundstücksstreifen von der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Es ist ein unüberdachter PKW-Stellplatz von max. 12m² im Vorgartenbereich zulässig, sofern die Befestigung mit wasserundurchlässigen Baustoffen erfolgt.

- 2.3 **Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen sind durch Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Einfriedigungen in Vorgartenbereichen dürfen entlang der erschließenden Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Es wird die Verwendung von Arten der unter Nr. 3.4 genannten Gehölzliste empfohlen.

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

- 3.1 **Artenschutz**
Mit den Bauarbeiten (auch Einrichtung der Baustelle, Baufeldräumung) sollte aus Vorsorgegründen nicht während der Brut- und Jungvogelzeit, also nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. Juli begonnen werden. Sollte während dieser Zeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, ist jedoch zuvor sicherzustellen, dass keine Vogelart mit dem Brutgeschäft begonnen hat.

- 3.2 **Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

- 3.3 **Landwirtschaftliche Immissionen**
Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

- 3.4 **Dachbegrünung**
Es wird empfohlen, Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

- 3.5 **Gehölzliste**
Standortgerechte, heimische Gehölze (Auswahlliste):

Baumarten:	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Fragaria vesicaria</i>
Esche	<i>Malus sylvestris</i>
Holz-Apfel	<i>Populus tremula</i>
Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i>
Vogel-Kirsche	<i>Quercus robur</i>
Stiel-Eiche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eberesche	
Straucharten:	<i>Cornus mas</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus sanguinea</i>
Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>
Hasel	<i>Euonymus europaeus</i>
Präflenhütchen	<i>Frangula alnus</i>
Faulbaum	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenkirsche	Schlehe
Prunus spinosa	<i>Rosa canina</i>
Hunds-Rose	<i>Rubus fruticosus</i>
Brombeere	<i>Sambucus nigra</i>
Holunder	<i>Salix caprea</i>
Sal-Weide	<i>Salix aurita</i>
Ohr-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Grau-Weide	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Schneeball	

- 3.6 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte im Fachdienst 5 - Allg. und techn. Bauverwaltung eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 117 "Mühlensch", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, 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 Auftrags-Nr. 20210902
Gemarkung Bohmte, Flur 42, Flurstück 13/11
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.2021). 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.

Osnabrück, den (Siegel)
Inh. Kirstin Flässmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arnoldsstraße 33 * 49078 Osnabrück *
Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

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 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben 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

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. 117 "Mühlensch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

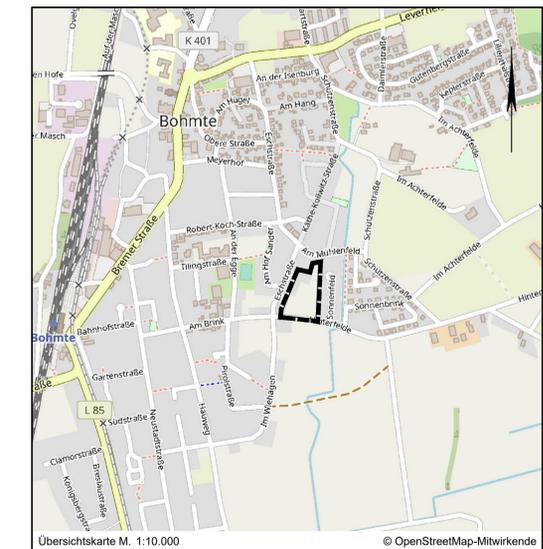
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes 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 Vermessungsingenieure Flässmeyer	Datum	Zeichen
		2023-03	Sz
		2023-03	lb / Hd
			freigegeben

Wahrenhorst, 2023-03-23

Pfad: H:\BOHME\221327\PLAENE\B\Bp_bplan-117_03.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 117
"Mühlensch"

mit örtlichen Bauvorschriften

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:1.000

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 88) 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
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

OK Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

private Grünflächen: Privatgarten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Ga Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfstrichtung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne