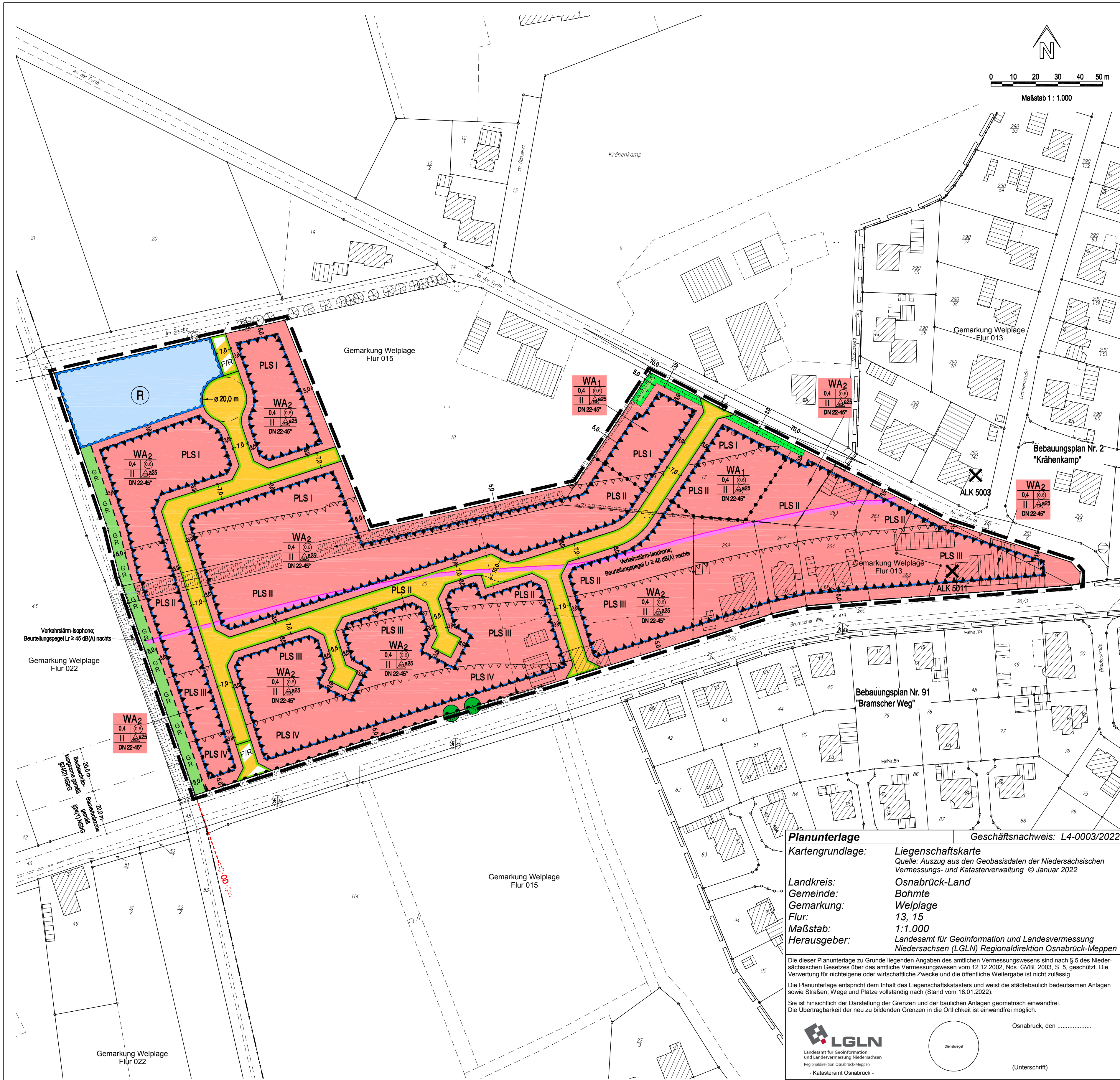




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Bebauungsplans.
- 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 der Höhe des mittleren 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 wasserdruchtlassig 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 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 und Erdgas 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 Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1: In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind aufgrund des Verkehrslärm 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, 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
erf. RW,ges = 30 dB für Büroräume 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, fenster-unabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter 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 Laubbäum (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 Umweltberichts zu verwenden. Hinweis: Der Umweltbericht und nachfolgenden Bebauungsplan sind 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, Vegetationsstageschicht 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 Dachgrünung 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 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 Überflussschäden (z.B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Überlauf auf an die Regenwasserkanalisation anschließen. 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 Grundstücksanschnitte nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht 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 einer Feldhecke und ihrer Randbereiche. Die Flächen sind als naturnaher Feldhecke mit extensiv genutzten räumlichen Krautausläufen und biotoptypischem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen. Lückige Heckenanschnitte sind durch Unterpflanzung zu ergänzen.
- 9.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für jeweils eine Fortpflanzungsstätte der Kohlmeise, des Gartenbaumläufers und der Blauameise:
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden erd. 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:
Sofort Baumfällungen erforderlich werden, ist für jeden zu entfernenden Baum (Brusthöhendurchmesser-BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermausausflaskasten 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 Verbindungsbänge, „über-Eck“-Fenster, Windschutzwände, Glaspavilions) sind zu vermeiden. Wo dies baulich nicht von vornherein vermieden werden kann, sind die Glasseichen 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 Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenleuchten, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind 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. 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 fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur 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 / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vogel u. Fledermaus) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich 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.
- 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 Werteneinheiten (nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016) sollen auf folgenden Ausgleichsflächen bereitgestellt werden (Hinweis: Im weiteren Verfahren sind der Kompensationsbedarf zu ermitteln und die Ausgleichsflächen konkret zu benennen und darzustellen. Bis von der Gemeinde anstandslos Vollkompensation soll anteilig auf einer geeigneten externen Ausgleichsfläche 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 Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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-, Wal-, oder Krüppelwalmdach erfolgen. Putzdächer 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 Dachanschnitte (Loggien) sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Gar, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Gebäude mit Staffelgeschoss sind nicht zulässig. [Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücksprängt bzw. im Umfang verringert 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 Große-Suchsdorf, NBauO Kommentar, 9. Auflage, § 2 Nr. 96.]
3. Geneigte Dachneigungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dachneigungen sind unzulässig.
4. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bei maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, und nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubbögen 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 Kunststoffen 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 Baufläche gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zugewungen und nicht überdeckte Stellplätze. Insgesamt darf maximal 50% der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

HINWEISE

1. Von der Kreisstraße 419 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. Der vorliegende B-Plan beruht u.a. auch einem neuen 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.
3. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwassergefährdetes 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.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert. verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
6. 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.
7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (deutsch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
8. Zur Sicherung der zu erhaltenden Bäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
9. 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, 2023, Nr. 6), 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 (Nds. GVBl. S. 568), 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 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 3 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. sind Mängel 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 22.03.22 / 30.03.22 / 09.05.22 / 30.03.2023	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA₁₂ Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a25 abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsinf. 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 Unterhaltungstreifen

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

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 Lr ≥ 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

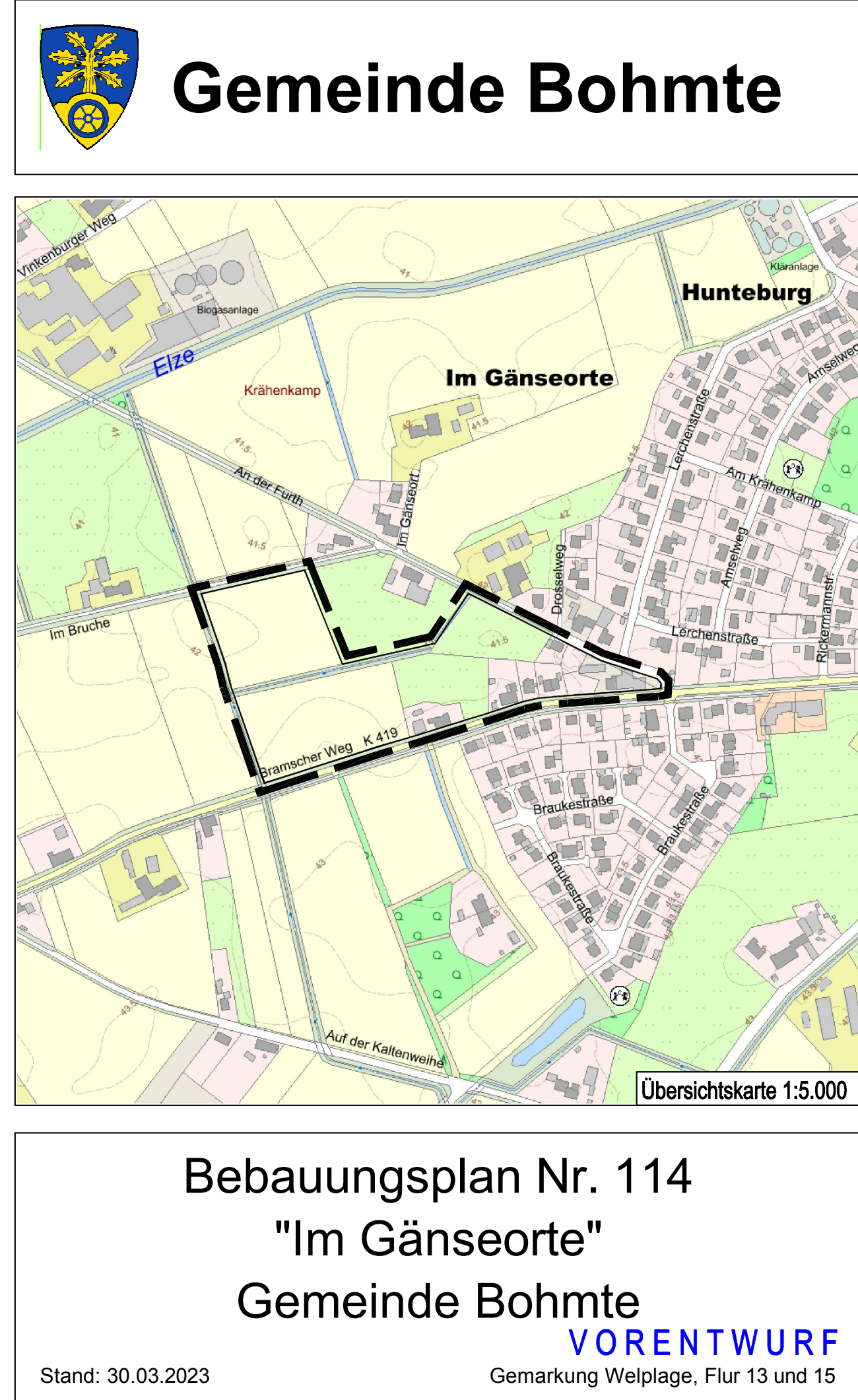
- Von der Gemeinde gewünschter Beginn der Ortsdurchfahrt (OD-Stein) (Abstimmungen mit dem FD Kreisstraßen laufen derzeit noch)
- Altstandorte gem. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt - untere Bodenschutzbehörde, Stand: August 2021
- Altlasten-Kataster-Nr. gekürzt: [459 013 181...] - Lfd. Nummer

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, 2023, Nr. 6).
- BauNutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, 2023, Nr. 6).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2021 (Nds. GVBl. S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 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 (Nds. GVBl. S. 568).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend bestehen zwei Altstandorte i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BtöBodSchG:
- 1) An der Furth 2, ALK-Nr. 459 013 181 5003
Ab den späten 1960er Jahren wurden hier div. Gewerbebetriebe registriert, u.a. Speditionsbetrieb, Brennmaterialhandel, Autotransportgewerbe
- 2) Bramscher Weg 6, ALK-Nr. 459 013 181 5011
Fleischwarenfabriken seit 1948, keine weiteren Kenntnisse vorhanden.
- Zu beiden Standorten wurden durch ein Fachbüro Historische Erkundungen (Ingenieurgesellschaft für Arbeits- und Umweltschutz - IGIAU, 22.11.2022) und anschließend in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück eine Technische Ersterkundung (IGIAU, 16.03.2023) durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Technischen Ersterkundung ist innerhalb des Plangebietes nicht mit Gefährdungen des Grundwassers oder mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Details sind den Gutachten zu entnehmen. Diese sind Anlagen des Umweltberichts.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßsammlungen, Holzschlösschen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder 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 Kreisarchiologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden.
- Meldepflichtig ist die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante 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 hochstammige Bäume ausgenommen.
4. 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.



Bebauungsplan Nr. 114

"Im Gänseorte"

Gemeinde Bohmte

VORENTWURF

Stand: 30.03.2023

Gemarkung Weiplage, Flur 13 und 15