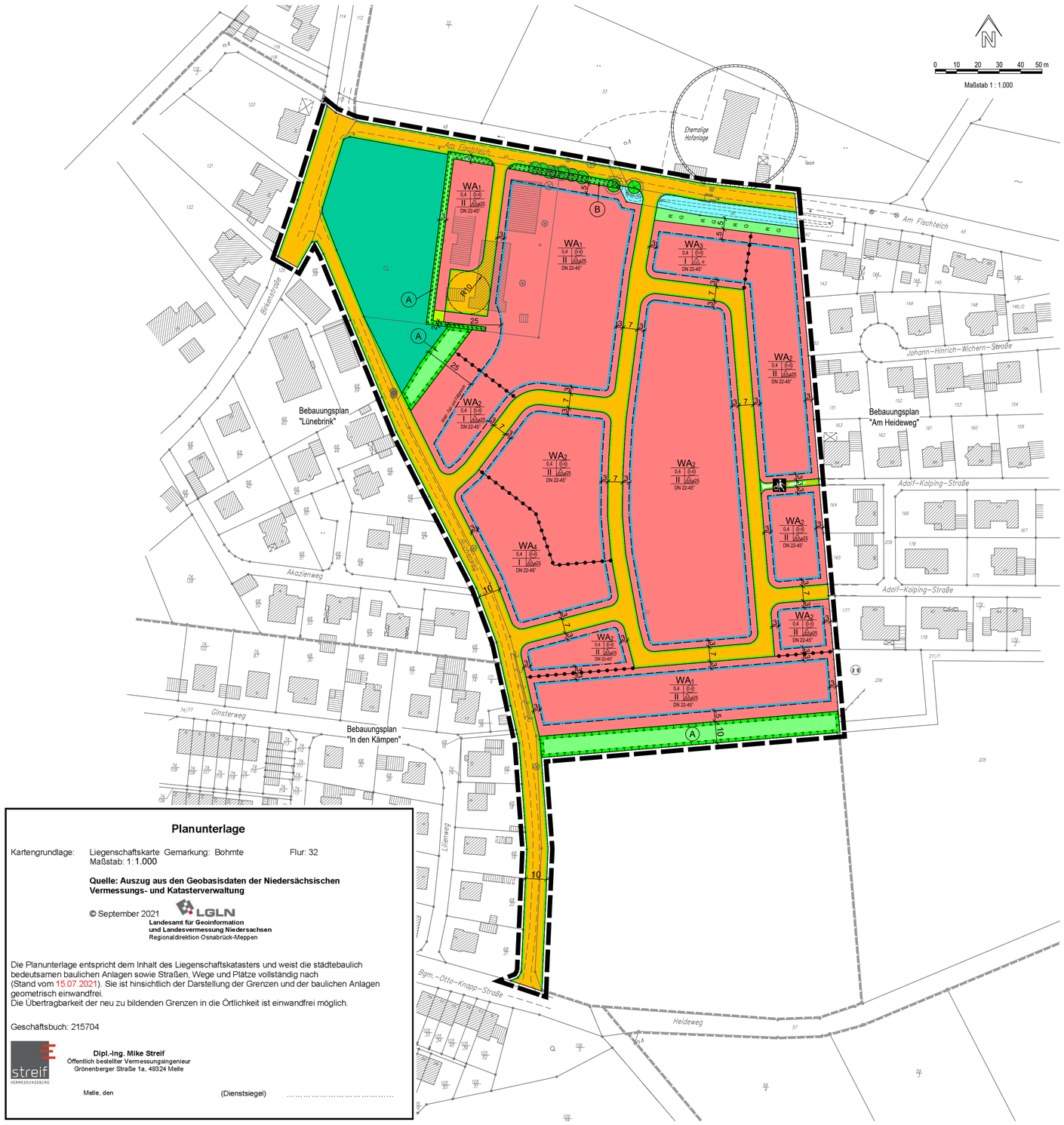


Planunterlage

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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.

Geschäftsbuch: 215704

streif VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. Mike Streif
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle

Melle, den (Dienstsiegel) .....

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA1-4 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
ED 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 Unterhaltungsstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz 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 -

A Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2)

B 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

Nachrichtliche Übernahmen

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

HINWEISE

1. Von der ca. 350 m südlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße 81 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasseranpassates 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 Versorgungsträger um Anzeige der erd-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen 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 Geräuschimmissionen 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 DVA-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 Heidegrund" überlagert kleinflächig 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 flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss 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 Kreisarchäologie 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 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.
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.

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 unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig 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 Reihenhaus 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 Altablagerung (Altlastenkatasternr. 459 013 4005). Südöstlich davon, ca. 320 m vom Plangebiet entfernt ist an der Bgm-Otto Knapp-Str. 1 ein Altstandort registriert (Altlastenkatasternr. 459 013 180 5013). Nach Angaben des Landkreises Osnabrück, Fachdienst Umwelt - untere Bodenschutzbehörde, 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 vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose 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 jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (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 Dachbegrünung 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 Überlaufschäden (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 zu kleiner oder sehr ungünstiger Grundstückszuschnitte nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.

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 flächig als naturnahe Gehölzbestände aus insbesondere standortheimischen Straucharten anzulegen, vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Zum Schutz vor Wildverbiss und unberechtigten Nutzungen ist die Fläche einzuzäunen. Nach 10 Jahren ist der Zaun abzubauen.

9.3 Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B" dient dem Erhalt einer vorhandenen naturnahen Feldhecke und ihrer Randbereiche. Die Flächen sind als naturnahe Feldhecke mit extensiv genutzten randlichen Krautsäumen und biotoptypischem Unterwuchs 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 Brutpaar Stare:
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird evtl. ein Brutrevier des Stars erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind als Ersatzquartiere mindestens 2 artspezifische Nisthilfen vor Beginn der Bauarbeiten bereitzustellen. Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand 500 m zum Plangebiet an Waldrändern oder Feldhecken 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 werden, ist für jeden zu entfernenden Baum (Brusthöhendurchmesser- BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermausflachkasten innerhalb des Plangebietes oder maximal in einem Abstand 500 m zum Plangebiet anzubringen.

9.6 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 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. Sempbach.).

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 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.

9.8 Das Beseitigen von Gehölzen (BHD größer 30 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 Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison 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 Baumholz (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 außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) 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.

9.9 Maßnahmen zur Vermeidung weiterer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:
a) Bestehende Gebäude könnten Fledermäusen oder anderen geschützten Tierarten grundsätzlich als Quartier dienen. Werden Bestandsgebäude erheblich verändert, ausgebaut oder abgerissen, kann dementsprechend eine Tötung von einzelnen Individuen und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Gebäude vor geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen rechtzeitig auf Besatz durch Fledermäuse oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen und die Gefahren durch Tötung oder Verletzung bzw. der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zu bewerten. Bei gegebener Tötungs- oder Verletzungsgefahr, zu erwartenden erheblichen Störungen oder bei einem zu erwartenden Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angemessene Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen vorzusehen.
b) Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Fledermäusen beim Ausbau bzw. Abriss von Gebäuden der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2" sind vor Begin der jeweiligen Bau- bzw. Abrissmaßnahme als CEF-Maßnahmen für Fledermäuse je Gebäude zehn Fledermausflachkästen (Fledermausspaltenquartiere oder Universalquartiere) sowie zwei Ganzjahresquartiere (Fledermaus Großraum- und Überwinterungshöhlen geeignet als Sommer- und Winterquartiere) im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort aufzuhängen. Die Montage ist an Bäumen oder Gebäuden möglich.
c) Auf dem Gelände der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2" würde beim Abriss oder Ausbau des Nebengebäudes mit Remise ein Brutplatz des Grauschnäppers zerstört. Als CEF- Maßnahme sind für den Grauschnäpper vor dem Eingriff vier Ersatznisthilfen (halboffen) im räumlichen Zusammenhang an geeigneten Gebäuden oder Bäumen anzubringen.
d) Für die Gebäude der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2" sind, rechtzeitig vor einem Abriss oder Umbau, ergänzende Untersuchungen mittels Ultraschalltechnik erforderlich, um so auch ggf. Vorkommen bisher nicht erfasster Vogel- und Fledermausarten feststellen zu können. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse könnten weitere Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich werden.
e) Der Waldbestand westlich der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2" ist dauerhaft als naturnaher Laubwald zu erhalten. Quartierbäume von Fledermäusen sowie Horst- und Höhlenbäume sind dauerhaft zu markieren, aus der Nutzung zu nehmen und zu erhalten. Die forstliche Nutzung ist auf die Entnahme von Einzelstämmen und kleinflächige Gruppenfällungen bis ca. 20 m Durchmesser zu beschränken, um die wesentlichen Habitatstrukturen langfristig beibehalten zu können. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Gefahrenabwehr sind von den Nutzungsbeschränkungen und Entnahmevorgaben ausgenommen.
f) Die Maßnahmen a) bis e) sind durch artenschutzfachlich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Die Maßnahmen b) und c) sind jährlich auf ihre Funktion hin zu kontrollieren.

9.10 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 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.

B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach 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 Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Zwerchhäuser/Frontspieße sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang und vom Grat, bei Gauben und Loggien auch von First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Gebäude mit Staffelgeschoss sind in den WA 2-4 nicht zulässig. [Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringt 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 RN 96.]
3. Geneigte Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
4. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baueflucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkrone 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 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 Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige 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 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 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 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 (GVBl. S. 588).

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 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 (GVBl. S. 588), 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 ..... bis einschließlich ..... erfolgt.

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 **20.01.2023** bis einschließlich **22.02.2023** öffentlich ausgelegen.

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. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

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 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 .....
.....
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

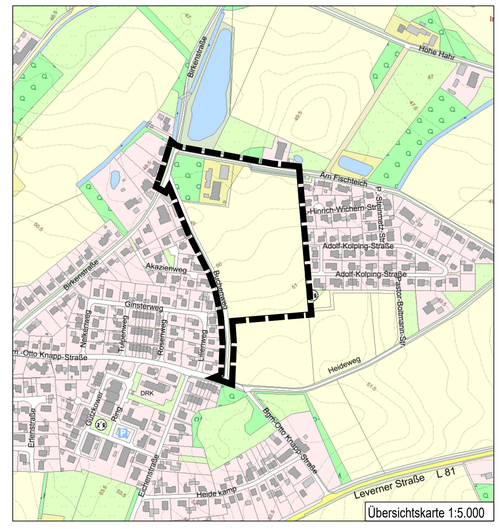
Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 eMail: posdt@web.de

Osnabrück, den 17.02.2022 / 21.11.2022 / 10.01.2023 / 23.05.2023

Gemeinde Bohmte


Birkenstraße
Am Fischteich
Johann-Hinrich-Wichern-Straße
Adolf-Kolping-Straße
Akazien