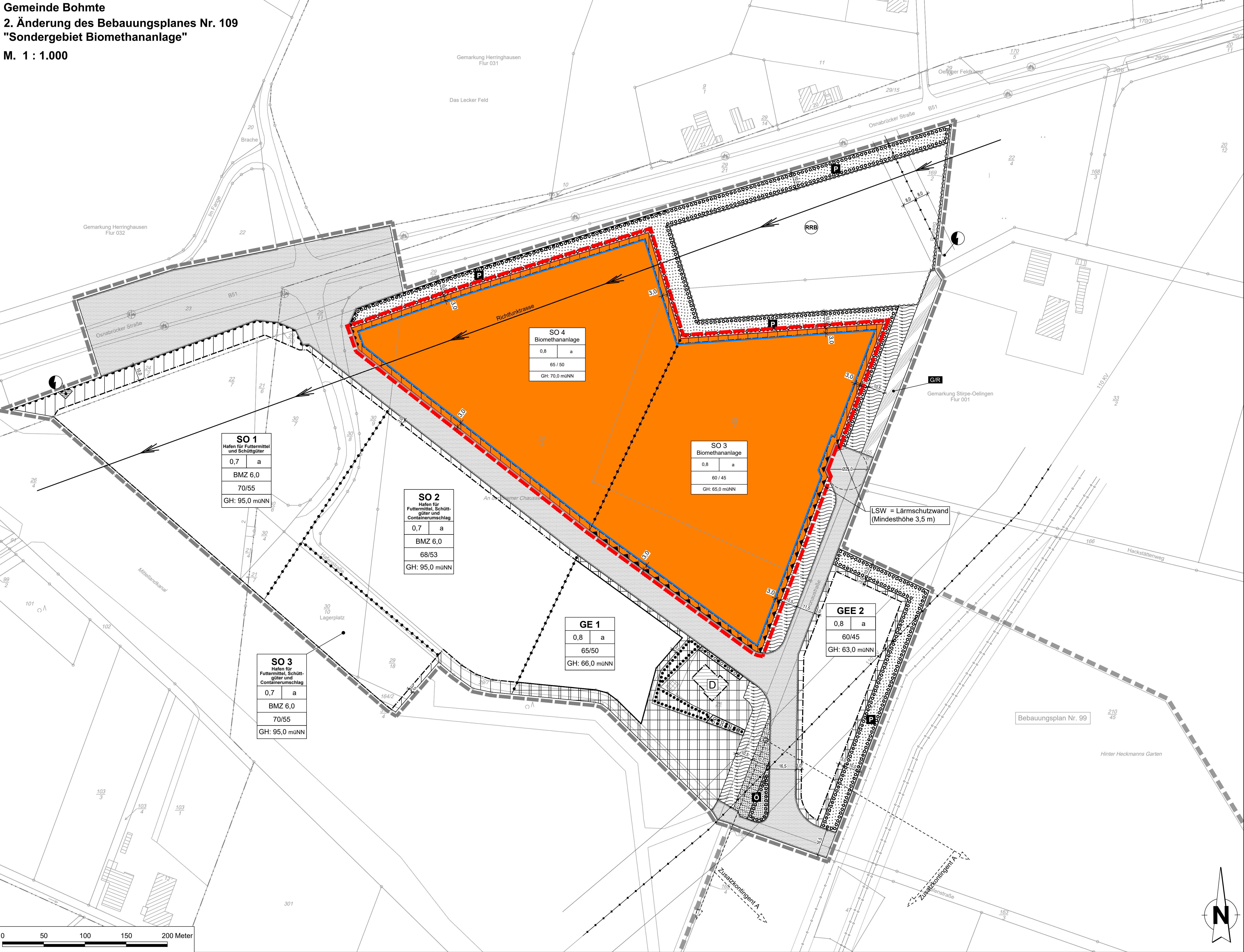


Gemeinde Bohmte
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
"Sondergebiet Biomethananlage"
M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- In den sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ "Biomethananlage" ist die Errichtung und der Betrieb einer Biogasanlage mit Biomethanerzeugung und Biogasverwertung sowie der Anlagen zugeordnete Nebenanlagen zulässig. Dazu zählen auch die Anlagen zur Einspeisung der produzierten Gase in das Gasversorgungsnetz.
- Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2.1 Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Im Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Auf den straßenseitig (zur B 51) sowie zum Regenrückhaltebecken nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind Pflanzbeete bzw. begrünte Flächen anzulegen.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**
Im Änderungsbereich (SO₁ und SO₂) ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, wenn die Pkw-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Grünflächenfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen können jeweils mit angerechnet werden.
- Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

SO₁ "Biomethananlage" : 60 dB(A)/m² tags
45 dB(A)/m² nachts

SO₂ "Biomethananlage" : 65 dB(A)/m² tags
50 dB(A)/m² nachts

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschminder Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschmindermaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wohnbevölkerung des Schallschutzes addiert werden.

Hinweise

- Bodenfunde/Altlasten**
Altanlagenungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinträchtigen, sind der Gemeinde nicht bekannt. Wenn bei Erdbauarbeiten Hinweise auf Altanlagenungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim LK Osnabrück zu benachrichtigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- und fröngeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Odenburg, Odenburger Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das als Anlage F zur Begründung beauftragte Gutachten:

"Orientierende Bodenerkundungen von Verdachtsbereichen auf dem Gelände des Kanalfahrten Bohmte-Ledermühle im Hinblick auf archaische Bodenveränderungen - Gutachten der Ingenieure für Arbeits- und Umweltschutz, Meiße, 04.08.2019"

ist zu beachten.
Erdbauarbeiten in kontaminierten Bereichen dürfen nur unter Begleitung eines Fachgutachters mit Sachverständigenanweisung nach § 18 Satz 1 BBodSchG durchgeführt werden.
- Baugrund**
Es wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Karten-server des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.
- Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Bohmte gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Bohmte errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Für Feuerwehreinsätze ist eine Löschwasserversorgung von 3200 l/min für mindestens 2 Stunden vorzusehen. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung ist durch vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserentnahmestellen z.B. aus dem Hafenbecken oder anderen Wasserreserven sicherzustellen.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdbauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettefluggelkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

e) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und die Regelungen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu berücksichtigen.

f) Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück.

g) Bundeswasserstraße (Mittellandkanal)
Die Nutzung und Benutzung von Bundeswasserstraßen ist im Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) und den dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt.

Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Dammlage. Zur Gewährleistung der Dammsicherheitsanforderungen ist durch eine regelmäßige Damminspektion und Dammunterhaltung, die Erreichbarkeit des Dammfußes und des Kanalseitenrains ist durch die Verlegung der bisher hier entlang verlaufenden Hafenstraße künftig nur noch eingeschränkt möglich. Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der NBauO wird bereits jetzt hingewiesen.

h) Bauliche Nutzung
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

i) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und DIN Normen können im Rathaus der Gemeinde Bohmte, eingesehen werden.
Hier: DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

j) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bohmte die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Sondergebiet Biomethananlage", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerk
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Sondergebiet Biomethananlage", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister)

2. Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde ausgearbeitet von
regionalplan & upv planungsbüro peter steiler GmbH
Grülandstraße 2, 49852 Frenen
Frenen, den _____

Planverfasser _____

3. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister)

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

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister)

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister)

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister)

7. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

(Der Bürgermeister)

Planzeichen nach PlanZV 90

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

I. Festsetzungen

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

- GE** Gewerbegebiete
- GEE** Eingeschränkte Gewerbegebiete
- SO1** Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut
- SO2** Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel, Schüttgüter und Containerumschlag
- SO3** Sonstige Sondergebiete: Biomethananlage

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
BMZ 6,0 Baumassenzahl
z.B. GH: 65,0 mÜNN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN

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

- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:
GfR Geh- und Radweg, Anlieger, landwirtschaftlicher Verkehr
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- V** Versorgungsfäche Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung

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

- O** Öffentliche Grünfläche
- P** Private Grünfläche

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

- W** Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- ZRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- R** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- R** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109
- R** Grenze des anliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 99
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Zweckbestimmung: LSW = Lärmschutzwand Mindesthöhe (3,5 m)
- Gewässerräumstreffen
- LEK: 65/50 dB(A)/m² Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht
- Richtungsskizzen für Zusatzkontingente nach DIN 45691

II. Informelle Darstellung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

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

- Rf** Richtungskasse (vgl. NU Nr. 2)

Planunterlage

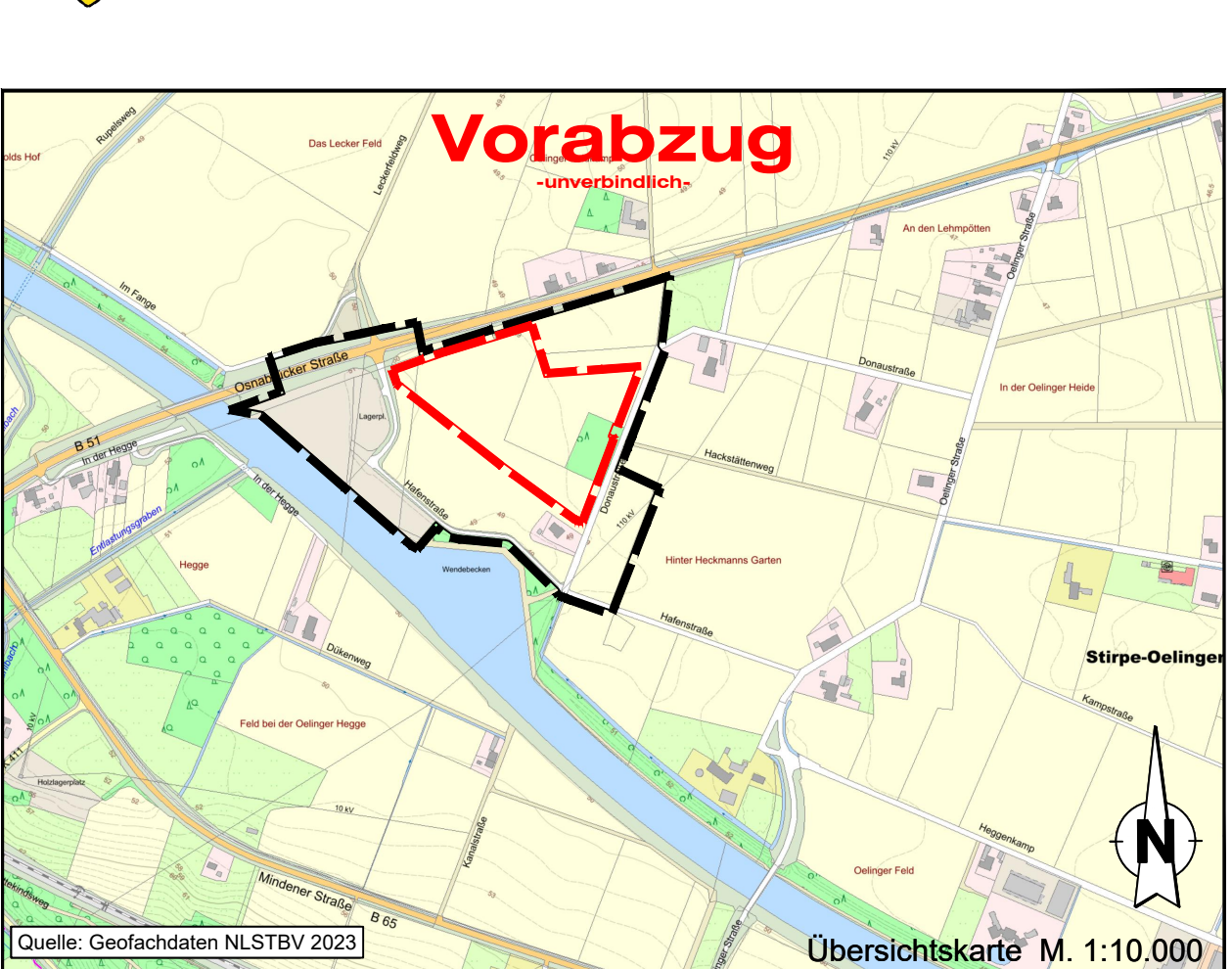
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Stirpe-Oeltingen Flur 1 u.a.
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 6. Januar 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2022).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: LA-0036/2022 Osnabrück.....
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Osnabrück.....
Dienstsigel
(Unterschrift)

Gemeinde Bohmte
Landkreis Osnabrück



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
"Sondergebiet Biomethananlage"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB
- Entwurf -
19.09.2023

regionalplan & upv planungsbüro peter steiler GmbH
Grülandstraße 2, 49852 Frenen
Tel.: 054 71 18 90-0, Fax: 054 71 18 90-9
E-Mail: kontakt@regionalplan-upv.de
Gemeinde Bohmte
Brunner Straße 4 - 49852 Bohmte