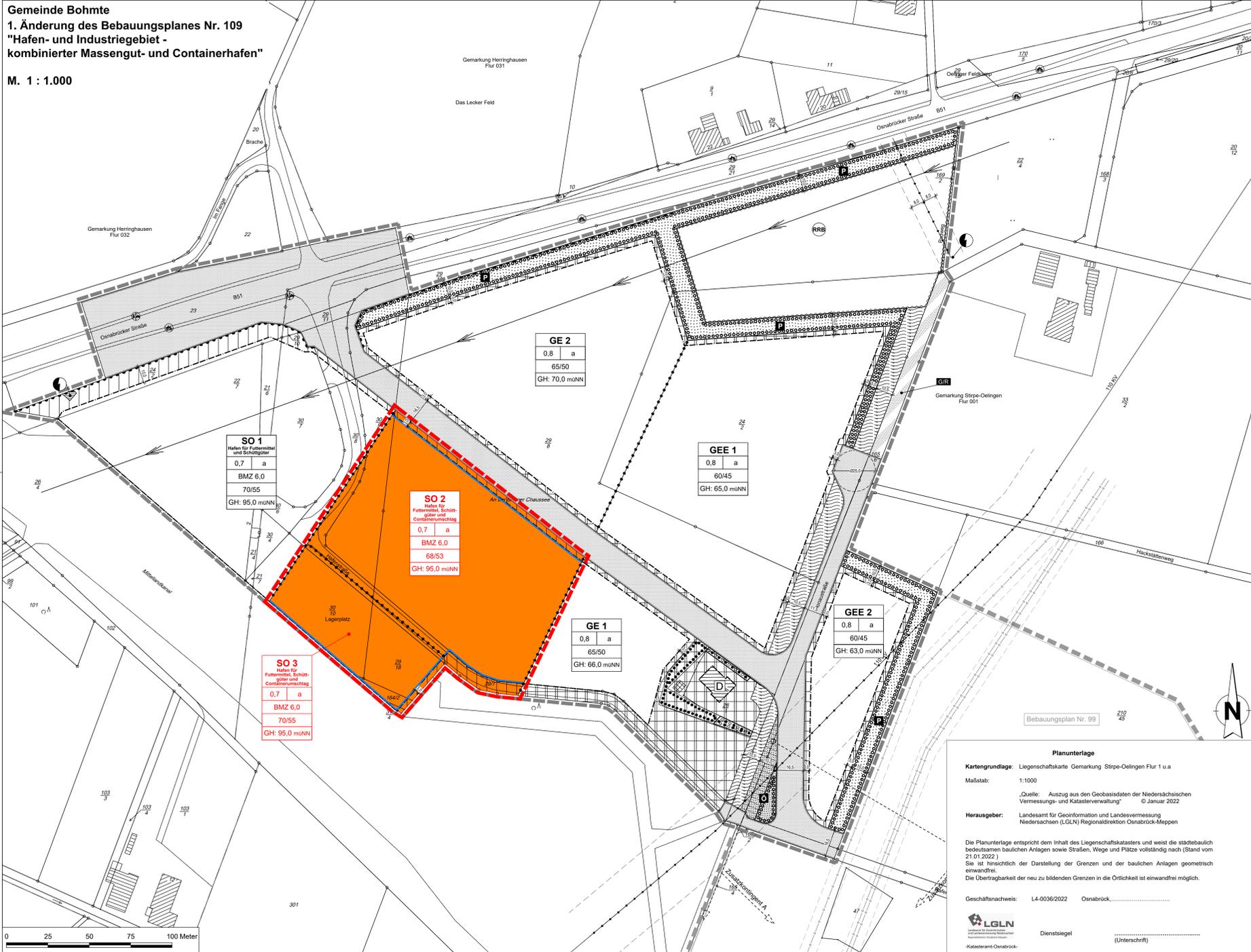


Gemeinde Bohmte  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109  
"Hafen- und Industriegebiet -  
kombinierter Massengut- und Containerhafen"

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- 1. Sonstiges Sondergebiet SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)  
Das für den Änderungsbereich festgesetzte sonstige Sondergebiet Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern und Containerumschlag dient dem Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern und Containern.  
Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebsleistungen zulässig:  
- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Futtermitteln  
- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Düngemitteln(AH), Salzen, Agrarhandelsprodukten, Pflanzenschutzmitteln  
- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von sonstiger Biomasse  
- Umschlag und Lagerung von Schüttgütern  
- Umschlag von Schrottgut  
- Umschlag von Containern aller Art (z.B. Standardcontainer, Open-Top-Container, Flatrack-Container, Tankcontainer)  
- Einzelhandel/Großhandel für Agrarprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Entsorgungsausrüstungsprodukte, Substrate, Gülle und verwandte Stoffe und Produkte  
- Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sind nicht Bestandteil des Baugebietes
- 2. 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 Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
2.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit inwendig- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.  
Als Ausnahme sind zentren- und/oder nachversorgungsrelevante Sortimenten nur eingeschränkt als Rand- oder Nebensortimente für Unternehmen, die einen Produktionshandel (Werkverkauf) betreiben möchten, auf einer stark der Produktionsfläche untergeordneten Fläche zulässig.  
3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudeteile über 50 m zulässig sind.  
4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
4.1 Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind Planzbeete bzw. begrünte Flächen anzulegen.  
4.2 Für den Hafen sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12 m zulässig.  
5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.  
6. Überschreitung der Grundflächenzahl  
Im Änderungsbereich (SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub>) ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig, wenn die Pkw-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.  
7. Grünflächen (§ 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.  
8. 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 m<sup>2</sup> überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.  
Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern (Massengüter) und Containerumschlag SO<sub>2</sub>: 68 dB(A)/m<sup>2</sup> tags  
53 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts  
Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern (Massengüter) und Containerumschlag SO<sub>3</sub>: 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags  
55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts  
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellehöhe 5 m über Grund) von Emissionen zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmwertes zum vorgegebenen Schallemissionspegel für den Bereich der Wirkungsmitte addiert werden.

J) Ordnungswidrigkeiten

- 1. Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - kombinierter Massengut- und Containerhafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ersichtlich bekanntgegeben.  
Bohmte, den ...  
(Der Bürgermeister) (Siegel)
- 2. Planfasser  
Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 wurde ausgearbeitet von:  
ING. BÜRO W. GROTE oHG  
Papierbogen:  
Planfasser:  
Bohmte, den ...  
(Der Bürgermeister)
- 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 ... ersichtlich bekanntgegeben. Der Entwurf der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... die Satzung (S) beschlossen. Die Begründung besteht aus:  
Bohmte, den ...  
(Der Bürgermeister)
- 5. Satzungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... die Satzung (S) beschlossen. Die Begründung besteht aus:  
Bohmte, den ...  
(Der Bürgermeister)
- 6. Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften  
Inhaltlich von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verzögerung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Bohmte, den ...  
(Der Bürgermeister)
- 7. Mängel der Abwägung  
Inhaltlich von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Bohmte, den ...  
(Der Bürgermeister)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Stripe-Oeligen Flur 1 u.a.  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2022  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Geschäftsnachweis: L4-0036/2022 Osnabrück, ...  
LGLN  
Katasteramt Osnabrück  
Dienstsigel  
(Unterschrift)

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  
SO Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut  
SO<sub>2</sub> Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel, Schüttgüter und Containerumschlag

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO):  
z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
BMZ 6,0 Baumassenzahl

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB):  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Zweckbestimmung:  
GR Geh- und Radweg, Anlieger, landwirtschaftlicher Verkehr  
S Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen 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):  
Versorgungsfläche Elektrizität  
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung  
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Wasserflächen  
Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung:  
RRB 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)  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrünung 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)  
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 109  
Grenze des anliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Gewässerzumontretten (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)  
Lärmkontingent in dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)  
LK: 70/55 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)

**II. Informelle Darstellung**  
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch

**III. Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**  
Richtfunktrasse (vgl. NÜ Nr. 2)

Hinweise

- a) **Bodenfunde/Altlasten**  
Altablagerungen im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde nicht bekannt.  
Wenn bei Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Unsere Bodenschutzbehörde beim LK Osnabrück zu benachrichtigen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fröhenzeitliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenansammlungen, Schlacken 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 Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205765-15 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Das als Anlage F zur Begründung beigefugte Gutachten:  
„Orientierende Bodenuntersuchungen von Verdachtsbereichen auf dem Gelände des Kanalhafens Bohmte-Leckermühle im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen - Gutachten der Ingenieurbüro für Arbeits- und Umweltschutz, Melle, 04.08.2016“ ist zu beachten.  
Erdarbeiten in kontaminierten Bereichen dürfen nur unter Begleitung eines Fachgutachters mit Sachverständigenanweisung nach § 19 Satz 1 BBodSchG durchgeführt werden.
- b) **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 1997-2:2010-12 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Interim-Kartenentwerfer des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.
- c) **Brandschutz**  
Die Sicherstellung des Brand- und Feuererschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Bohmte gewährleistet.  
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschutz 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 abwärtigen 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 Feuerwehreinätze 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 Wassersensoren sicherzustellen.  
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.  
d) **Kampfmittelbesitzung**  
Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerbuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbesitzungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.  
Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieflughorizont verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzvorsorge getroffen 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 Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.  
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 (WaStG) und den dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt.  
Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Dammage. Zur Gewährleistung der Dammsicherheitsunterliegt der Damm einer regelmäßigen Dammspektion und Dammmunterhaltung. Die Erreichbarkeit des Dammufasses und des Kanalsellengrabens ist durch die Verlegung der dabei 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 „Geräuschkontingierung“

Gemeinde Bohmte  
Landkreis Osnabrück



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109  
"Hafen- und Industriegebiet -  
kombinierter Massengut- und Containerhafen"

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB  
- Entwurf -  
24.06.2022

Tabular information including contact details for the engineering office (ING. BÜRO W. GROTE oHG) and the municipality of Bohmte.