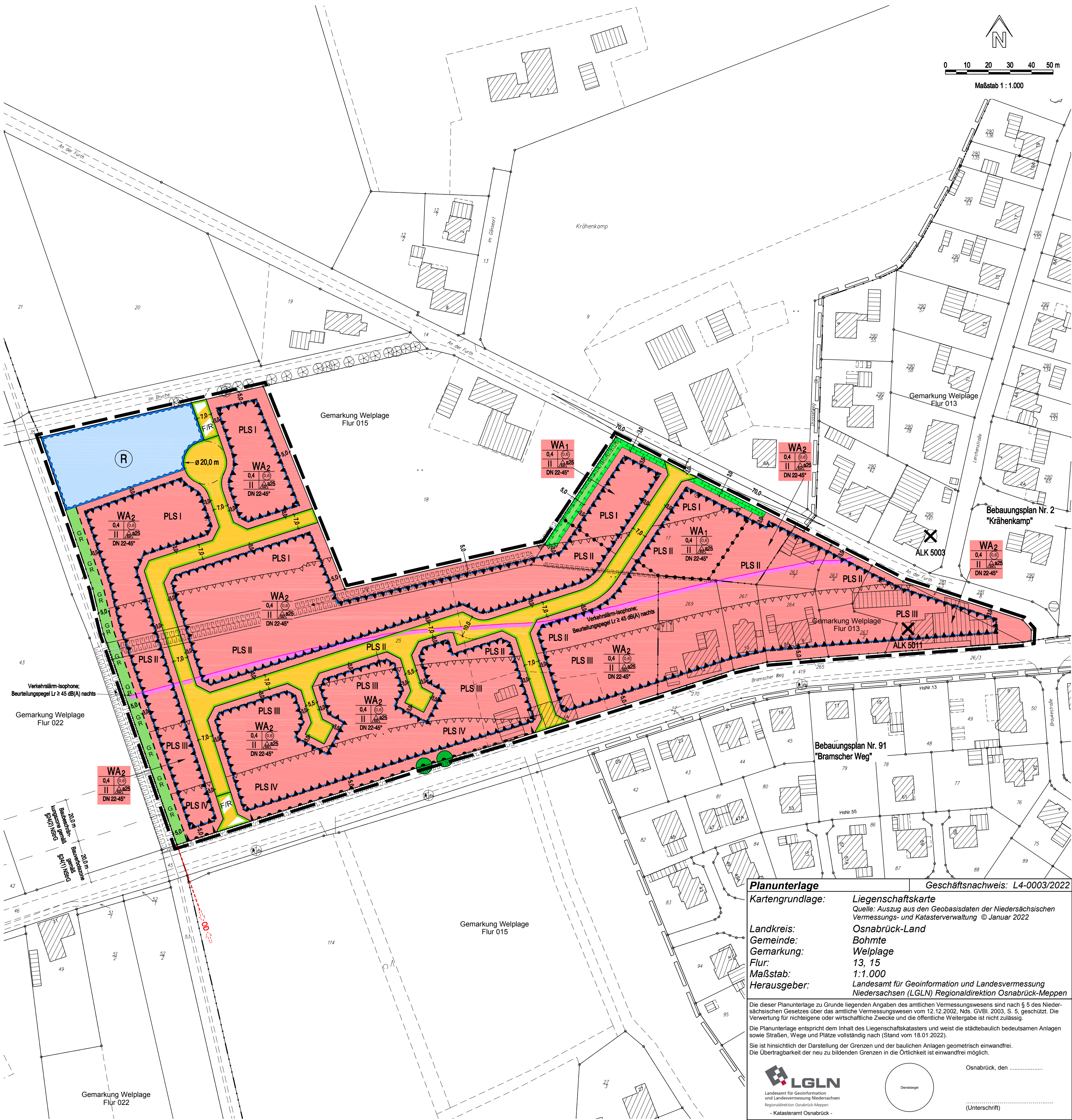




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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. 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 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 unterteilt wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.
- 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 oder 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. Vorkorkungen 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 Verkehrsraums von der K 419 und der maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A) beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Außenhallsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_W) zu erfüllen:
- Lärmpegelbereich I und II (PLS I u. II): erf. R_Wges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches
- Lärmpegelbereich III (PLS III): erf. R_Wges = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
- Lärmpegelbereich IV (PLS IV): erf. R_Wges = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
- erf. R_Wges = 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. Abgäbe 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 Laubbau (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. Abgäbe Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplanungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresistente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltrechts zu verwenden.
- 8.4 Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen (untergeordnete Gebäude Teile der Hauptgebäude sind hiervon ausgenommen) mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensive, 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 Überfluschkäufen (z.B. bei Starkregeneignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf auf 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 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 naturnahe Feldhecke mit extensiv genutzten randlichen Krautsträuchern und biotopischem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen. Lückige Heckenabschnitte sind durch Unterpflanzung zu ergänzen.

- 9.3 Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für jeweils eine Fortpflanzungsstätte der Kohlmeise, des Gartenbaumläufers und der Baummeise. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden evtl. die drei o.g. Vogelarten erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind als Ersatzquartiere jeweils mindestens 2 artspezifische Nisthilfen vor Beginn der Bauarbeiten artgerecht 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: Sofern Baumfällungen erforderlich werden, ist für jeden zu entfernenden Baum (Brusthöhendurchmesser-BHD größer 25 cm) vor der Fällung ein Fledermausnistkasten 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 Verbindungsgänge, „Über-Eck“-Fenster, Windschutzwände, Glaspavillons) sind zu vermeiden. Wo dies baulich nicht von vornherein vermieden werden kann, sind die Glasscheiben mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen („Vogelschützglas“) 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 Insektschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind LED-Lampen mit einer 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 20.02. zulässig. Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutzeiten und vor Beginn der neuen Brutzeiten 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 geringfügiger Fledermausbesatz (< 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 21.131 Werteneinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) sollen auf Flächen des Kompensationsflächenpools „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ des Unterhaltungsverbands Nr. 70 „Obere Hunte“ (UHV 70) 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-, 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), Dachschneitte (Loggien) sowie Zwerchhäuser/Frontispizien sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Traufenhöhe zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Giebel, First und Traufkante muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Gebäude mit Staffelfassaden sind nicht zulässig. [Definition: Staffelfassade: Staffelfassade 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 Dachendeckungen sind in den Farben grau-antrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dachendeckungen sind unzulässig.
4. Einfriedungen in Vorfahrtbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkante 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 in die Hecken integriert werden, sodass 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 ist 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 oberirdische Stellplätze. Insgesamt darf maximal 50% der Vorfahrtfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Split-, oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend bestehen zwei Altstandorte i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG:
- 1) An der Furth 2, ALK-Nr. 459 013 181 5003
Ab den späten 1960er Jahren wurden hier div. Gewerbebetriebe registriert, u.a. Speditionsbetrieb, Brennstoffhandel, 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 Erkundung (IGIAU, 16.03.2023) durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Technischen Erkundung 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 u. oder fruchtlosgehobene Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensamen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (hier: Oberste oder Spuren - z.B. Verschiebungen -), 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 im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/325-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStröG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige 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.

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, 2023, Nr. 394).

Bauabstandsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, 2023, Nr. 176).

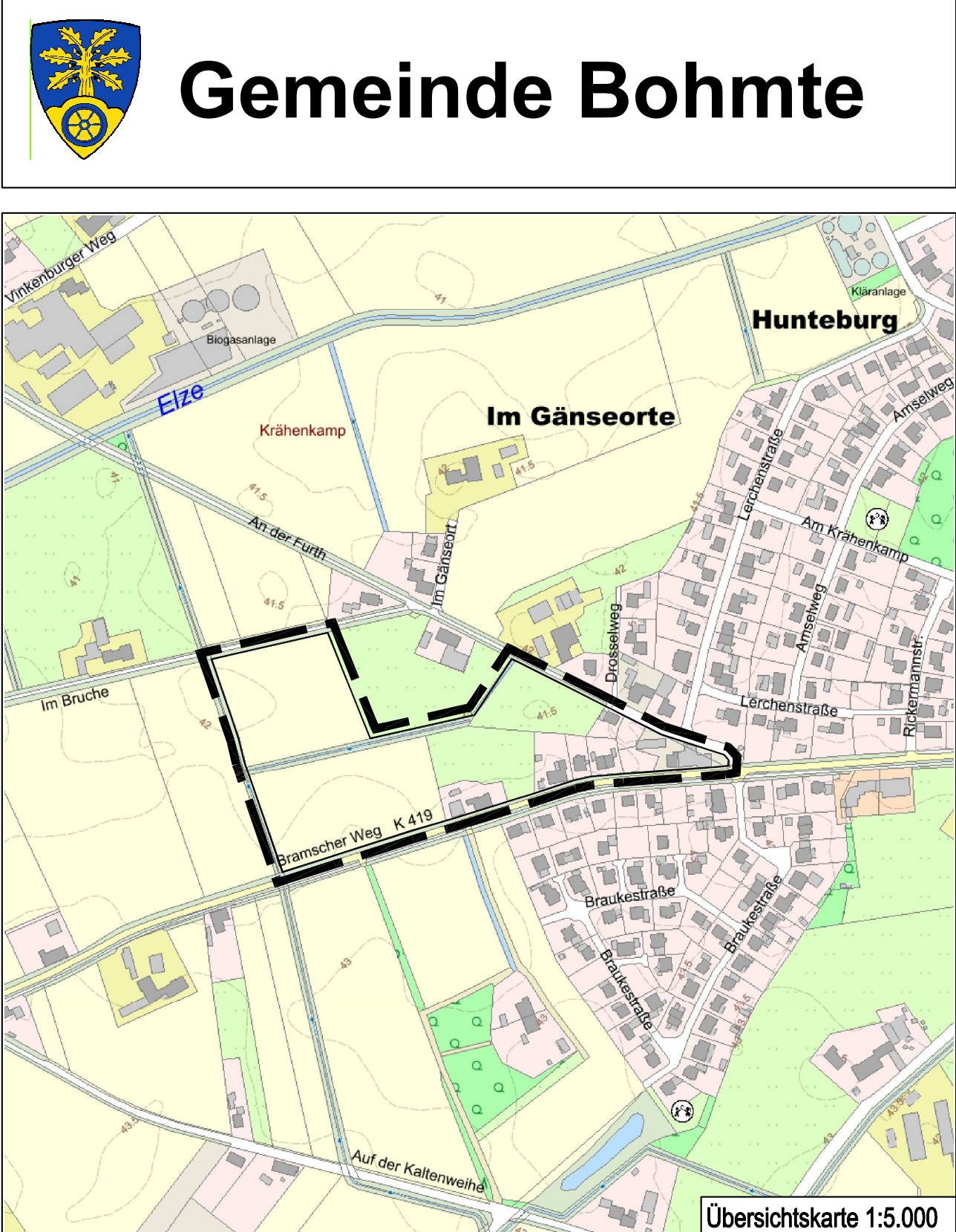
Planzonenverordnung 1990 - PlanZvV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

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).

Niedersächsisches Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKmVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250).

VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 30 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, 2023, Nr. 394), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250), 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 § 4 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 bis einschließlich öffentlich ausgelegt.	
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 ausgelegt.	
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. Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Bohmte, den	Bürgermeister
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom	
PLANUNGSBÜRO Dehling & Wisselmann Sied. Bauland Möhlentstraße 3 49074 Osnabrück Tel. (0541) 22 97 01 e-mail: post@pbw.de	
Osnabrück, den 22.03.22 / 30.03.22 / 09.05.22 / 30.03.23 13.06.23 / 13.02.2024	



Bebauungsplan Nr. 114
"Im Gänseorte"
Gemeinde Bohmte
AUSLEGUNGSFASSUNG
Stand: 12.02.2024
Gemarkung Welpelge, Flur 13 und 15

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 Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) nach DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)

Verkehrslärm-Isophone: Beurteilungspegel L_a ≥ 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)

Von der Gemeinde gewünschter Beginn der Ortsdurchfahrt (OD-Stein) (Abstimmung 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

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.

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

a 25 abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5f NBauO; siehe Planungsgr. 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 Unterhaltungsstreifen

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