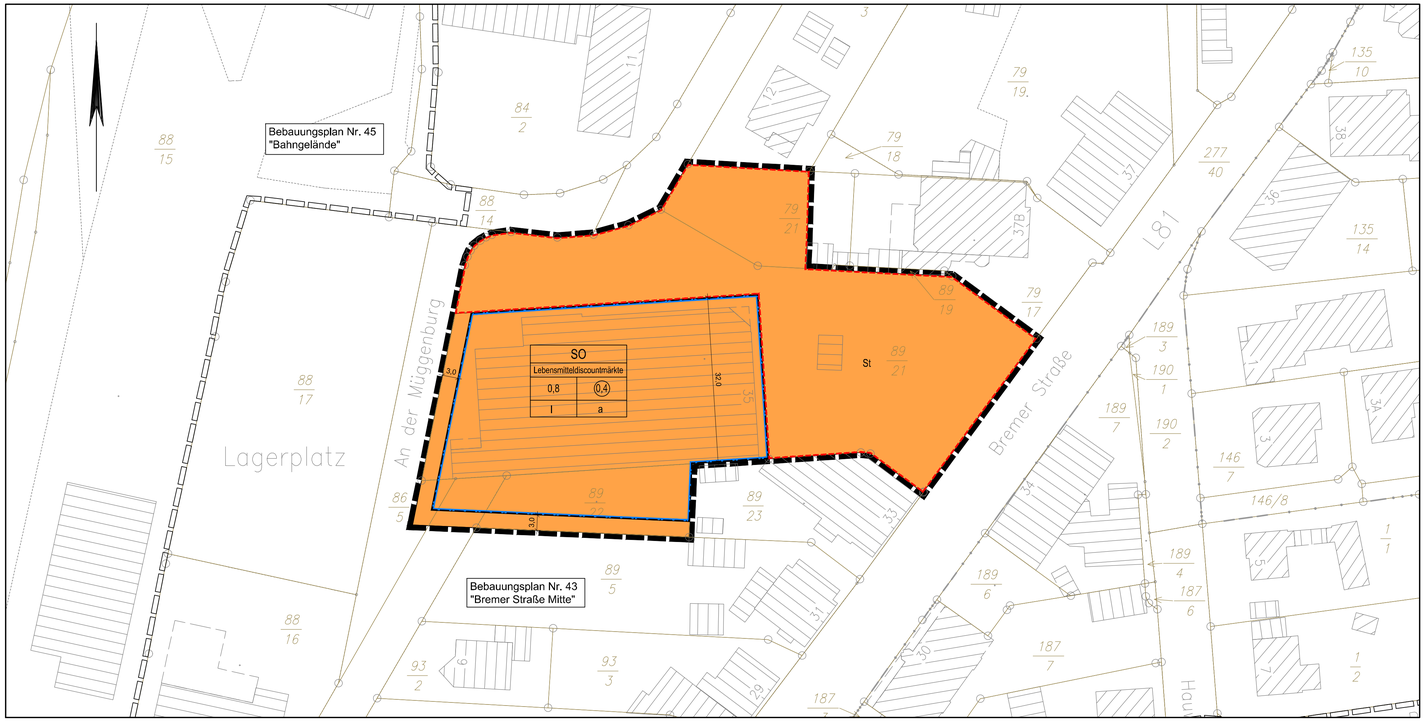

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscountmärkte" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,4) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 — Flurstücksnummer

20 — Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in der Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bohmte, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 43 "Bremer Straße Mitte", 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bohmte, den .....

.....
Bürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

a) Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmärkte" sind Lebensmitteldiscountmärkte einschließlich Bäckereiverkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.000 m² und höchstens 1.320 m² zulässig.

b) Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs und nicht zentrenrelevante Sortimente darf nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

a) Die Höhe der baulichen Anlagen gemessen von der Mitte der fertigen Straßenoberfläche der Straße „An der Müggenburg" bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf in der Mitte des Hauptkörpers entlang der Straßenseite 1,50 m nicht überschreiten.

b) Die Traufenhöhe darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut die Höhe von 3,80 m nicht überschreiten.

c) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) gemessen von der Oberkante fertigen Erdgeschoßfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,00 m nicht überschreiten.

1.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Pro 8 Stellplätze ist auf der Stellplatzanlage ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 14/16 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

b) Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der unter Nr. 3.5 genannten Gehölzliste empfohlen.

1.4 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (87 Werteinheiten).

Dazu stehen Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer" - Maßnahmen zur Dümmersanierung zur Verfügung.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets voll zugeordnet. Diese Zuordnungsfestlegung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Artenschutz

a) Baufeldräumung (Brutvögel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der europäischen Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der europäischen Brutvögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Gehölzen oder Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein mögliches Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

b) Gebäudeumbau/ Erweiterung (Fledermäuse):

Die konfliktärmste Zeit für die Erweiterungs-/ Umbauarbeiten an dem vorhandenen Gebäudebestand ist der Zeitraum September - Oktober. Bevor Erweiterungs-/ Umbauarbeiten an dem Gebäude oder dessen Bestandteilen stattfinden, sind diese in jedem Fall im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse oder deren Lebensstätten (Winterquartiere, Sommerquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) zeitnah vor dem Beginn der Arbeiten mit den zum jeweiligen Zeitpunkt geeigneten Methoden zu kontrollieren beziehungsweise zu untersuchen. Hierfür ist spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Termin des Beginns der Bauarbeiten eine Kontaktaufnahme mit einem fachkundigen Fledermauskundler durchzuführen und das weitere Vorgehen mit diesem abzustimmen und durchzuführen. Das Ergebnis der Abstimmung/ Kontrollen ist zu protokollieren und die UNB ist über die entsprechenden Überprüfungen zu informieren. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (s. nächster Spiegelstrich).

c) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen im Zuge der Bauarbeiten am Gebäudebestand):

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen am Gebäudebestand und/oder im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

2.2 Archäologische Bodenfunde

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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von den der L 81 „Bremer Straße" sowie der westlich verlaufenden Bahnstrecke beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.4 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

2.5 Gehölzliste

Standortgerechte, heimische Gehölze (Auswahlliste):

Baumarten:	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Straucharten:	
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Holunder	*Sambucus nigra*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

2.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte im Fachdienst 5 - Allg. und techn. Bauverwaltung eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgeselzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Bremer Straße Mitte", 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bohmte, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bohmte, Flur 20

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2025

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 21.01.2025). 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.

Osnabrück, den .....

Geschäftsnachweis: L4-0005/2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)

Übersichtskarte M. 1:15.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Meine-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	11.2025	Sz
gezeichnet	11.2025	Hd
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 12.11.2025

Pfad: H:\BOHMTE\224278\PLAENE\BP\bp_bplan-43-8aen_02.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 43
"Bremer Straße Mitte",
8. Änderung

Entwurf

Maßstab 1:500

Plotdatum: 12.11.2025 Speicherdatum: 12.11.2025