



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung 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 Bebauungsplans

Vermerkungen

— · — · —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
-----------	--

Planunterlage

— · — · —	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
— · — · —	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
— · — · —	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
12/3	Flurstücksnummer		

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 Nr. 43 "Bremer Straße Mitte", 8. Änderung 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 Formvorschriften 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 Muggenburg" bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf in der Mitte des Hauptkörpers entlang der Straßenseite 1,50 m nicht überschreiten.

b) Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens 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 Erdgeschosfußbodens 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 Laubbau zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in naturnahem 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 Laubbau 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 (§7 Wertehinheiten).

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 Kostenersatzungen.

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 Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit 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 Bauzeitbeschränkung 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 (GEF-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 Quartiers 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, Holzkohlesammlungen, 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 Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.4 Dachbegrenzung

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 (Auswahlhilfe):

Baumarten:	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Fraxinus excelsior</i>
Esche	<i>Malus sylvestris</i>
Holz-Apfel	<i>Populus tremula</i>
Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i>
Vogel-Kirsche	<i>Quercus robur</i>
Stiel-Eiche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eberesche	

Straucharten:	<i>Cornus mas</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus sanguinea</i>
Hartrieel	<i>Corylus avellana</i>
Hassel	<i>Euonymus europaeus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Fraxula alnus</i>
Faubaum	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>
Schlehe	<i>Rosa canina</i>
Hunds-Rose	<i>Rubus fruticosus</i>
Brombeere	<i>Sambucus nigra</i>
Holunder	<i>Salix caprea</i>
Sal-Weide	<i>Salix aurita</i>
Ohr-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Grau-Weide	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Schneeball	

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 Kommunalverfassungsgesetzes (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 -
Dienstsigel
(Unterschrift)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW <small>INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mehre-Str. 44 • 49134 Wallerfangel Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-18</small>	Datum	Zeichen
		03.2026	Sz
		03.2026	Hd
			freigegeben

Wallerhorst, 12.03.2026

Plat: H:\BOHME\24278\PLAENE\BP_bp_bplan-43-baen_02.dwg(B-Plan)

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

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:500