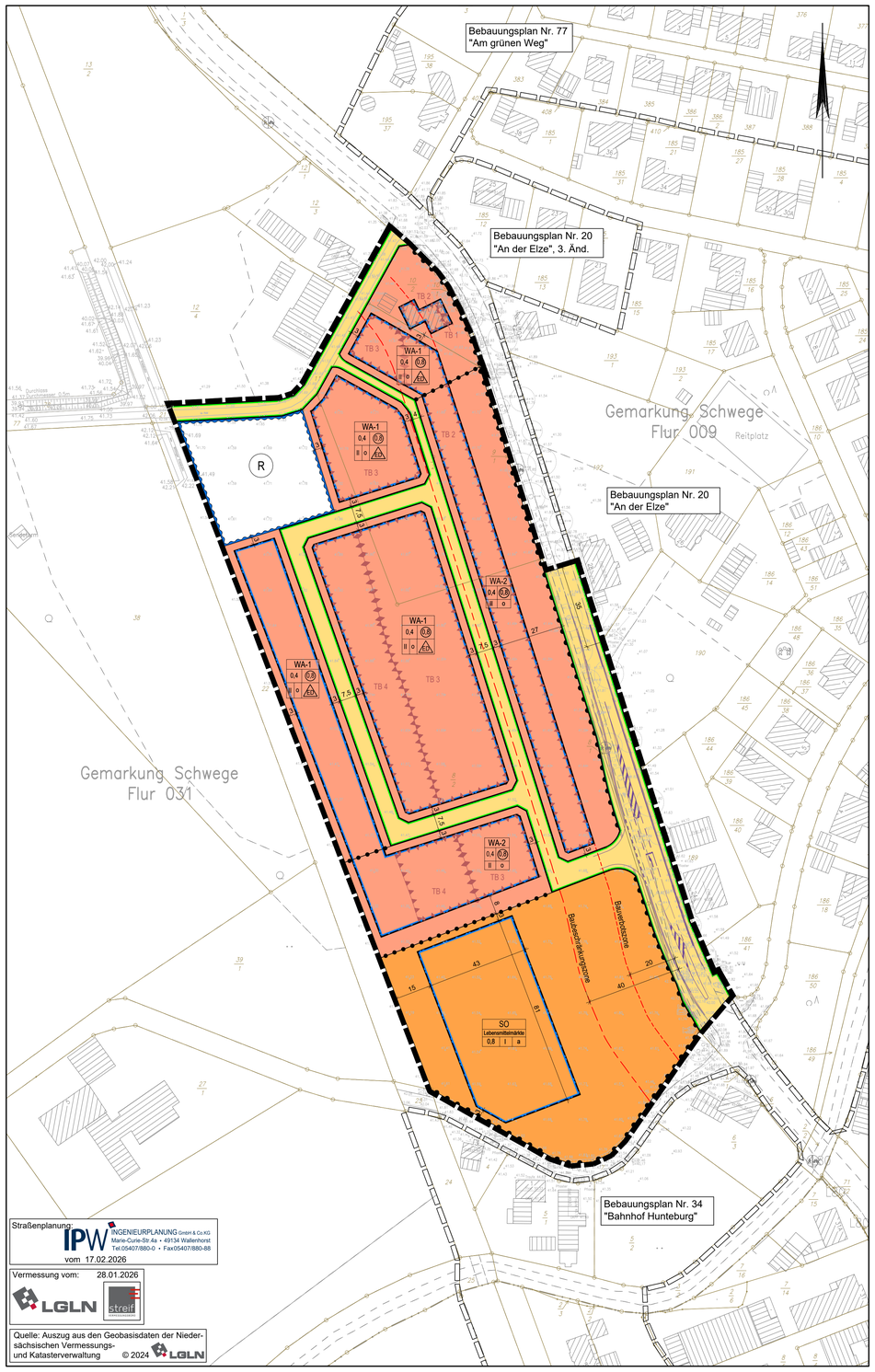



## Planzeichenerklärung

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)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R+G — eigenständige Rad- und Gehwege
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

Sonstige Festsetzungen

- TB 2 — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB & Nr. 1.10 der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

### Hinweis

- Hinweisliche Darstellung der möglichen Linksabbiegespur (Darstellung ohne Normcharakter)

### 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

## 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 „Lebensmittelmärkte" sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.100 m² und höchstens 1.500 m² zulässig. Darin inbegriffen sind Bäckereiverkaufsstellen mit jeweils max. 50 m² Verkaufsfläche.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a) Die Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf in den Allgemeinen Wohngebiete die Höhe von 48,50 m über Normalhöhennull (NHN) (rd. 6 m über Gelände) nicht überschreiten.

b) Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet darf 52,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 10 m über Gelände).

1.4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl im WA-1 um maximal 25 % und im WA-2 um maximal 30 % sind nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 30 % betragen.

1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Im WA-1 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Im WA-2 sind je Einzelhaus maximal 8 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen und bei Hausgruppen je Einheit der Hausgruppe eine Wohnung zulässig.

1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Die Sammelanlagen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen:
- bis 500 m² Grundstücksgröße mind. 4 m³
- ab 500 m² Grundstücksgröße mind. 5 m³
- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten 2 m³/Wohneinheit, max. 8 m³

Zur Vermeidung von Überlaufschäden, z.B. bei Starkregenereignissen, ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und einschlägigen technischen Regelwerke sind grundsätzlich zu beachten.

Ausnahmen von der Verpflichtung der Errichtung der Sammelanlagen 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.

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

a) Je angefangene 450 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. 3.4 genannten Gehölzliste empfohlen.

b) Je angefangene 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.

1.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 -2:2018-01"Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

| | | Geschoss | Teilbereich (TB) im WA | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TB 1 | TB 2 | TB 3 | TB 4 |
| Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB) | Fassaden zu L 80 bzw. Dammer Straße *) | EG und OG | V | IV | III | II |
| | Seitenfassaden*) | EG und OG | V | IV | III | II |
| | Rückseiten der Gebäude *) | EG und OG | VI | III | II | - |

*) Erläuterung/Definition:

| Fassaden | |
|---|---|
| zur L 80 | Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden |
| Seitenfassaden | Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden |
| Rückseiten der Gebäude | Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden |

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen und Fassaden mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine Rückseitige Gebäudefassade ohne eine Festsetzung *) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) Außenwohnbereiche

Bis zu einem Abstand von 22 m vom Fahrbahnrand der L 80 sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der Dammer Straße - L 80) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im direkten Nahbereich der zu schützenden Fläche verstanden werden.

Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 2,50 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

c) Gewerbelärm

Für Aufenthaltsräume im WA sind bis zu einem Abstand von 16 m zu einem Parkplatz im SO-Gebiet an Südfassaden von Wohngebäuden nicht öffenbaren Fenster vorzusehen.

d) Abweichungen von den Festsetzungen

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.11 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (32.965 Werteinheiten).

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

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 NBauO

2.1 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

a) Die Errichtung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

b) Die Dachneigung muss zwischen 22° und 45° liegen.

c) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden

d) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Zwerchhäuser/Frontspieße sind bis maximal 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind durch Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. In den Allgemeinden Wohngebieten dürfen Einfriedungen in Vorgartenbereichen entlang der erschließenden Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Es wird die Verwendung von Arten der unter Nr. 3.8 genannten Gehölzliste empfohlen.

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

3.1 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

a) Baufeldräumung (Brutvögel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Brutvogelarten und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Sollten die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein 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) Baumfällungen älterer Bäume mit vorgeschalteten Kontrollen (Fledermäuse):

Die Fällungen von Bäumen mit Quartierpotenzial (ältere Bäume mit Stammdurchmessern von > 30 cm sowie trockene Stämme mit Rindenabplatzungen und Stammanrissen) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit und der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen von Bäumen mit Quartierpotenzial vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. eines Jahres. Diese Bäume sind weiterhin rechtzeitig vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist 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. Erforderlichkeit sowie Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund durch den Fledermauskundler in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.

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

Sollten im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen vor den Baumfällungen 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). Erforderlichkeit, 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 durch einen Fledermauskundler 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. Die Entnahme von Bäumen mit Quartieren darf erst dann erfolgen, wenn die dafür erforderlich werdenden vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) wirksam sind, also die Fledermauskästen aufgehängt sind (Funktionswirksamkeit).

3.2 Archäologische Bodenfunde

Das von archäologischen Fundstellen umgebene Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

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.

3.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von den der L 80 „Dammer Straße" 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.

3.4 Nicht überbaute Flächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Großflächige Schottergärten / Schotterflächen sind demnach keine Grünflächen. (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 20/22)).

3.5 Zaunanlagen

Es wird empfohlen, bei Einzäunungen die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Dies kann beispielsweise durch einen bodennahen Abstand von ca. 10 bis 15 cm oder durch gezielt eingebaute Schlupfmöglichkeiten erfolgen. Dadurch bleibt die Durchwanderbarkeit des Gebietes für Arten wie Igel, Amphibien und andere Kleinsäuger erhalten.

3.6 Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen, eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird Folgendes empfohlen:
- Beschränkung der Beleuchtung auf das erforderliche Maß,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil,
- zielgerichtete Ausrichtung der Lichtquellen ausschließlich auf notwendige Flächen,
- Einhaltung eines möglichst geringen Beleuchtungsniveaus (insbesondere < 0,5 Lux in sensiblen Bereichen),
- Einsatz warmweißer LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.500 Kelvin.

3.7 Hinweis auf § 24 Niedersächsische Straßengesetz (NStrG)

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Erdbewegungen größeren Umfanges (Abgrabungen und Aufschüttungen) unter die Verbote des § 24 NStrG fallen. Gleiches gilt für Garagen, überdachte Stellplätze, Gartenhütten sowie eingelassen bzw. teilversenkte Pools.

3.8 Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639

Zur Minimierung von Bodeneingriffen und Bodenschadverdichtung im Bereich zukünftig geplanter Gärten sowie zur Sicherung eines schonenden Ressourcenumgangs und zur Klärung geeigneter Entsorgungsweges wird empfohlen, im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 aufzustellen und die Erschließungsarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung überwachen zu lassen. Das Bodenschutzkonzept sollte zudem ein Bodenmanagementkonzept beinhalten.

3.9 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und offenen Parkplätzen/-decks

Bei der Errichtung von Gebäuden sowie offenen Parkplätzen und Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen sind die rechtlichen Bestimmungen des § 32a NBauO zu beachten.

3.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

3.11 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.

3.12 Gehölzliste

Standortgerechte, heimische Gehölze (Auswahlliste):

Baumarten:

| | |
|---|---|
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Eingriffeliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Feld-Ahorn | *Acer campestre* |
| Gemeine Stechpalme | *Ilex aquifolium* |
| Gewöhnliche Felsenbirne | *Amelanchier ovalis* |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | *Prunus padus* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Holz-Apfel | *Malus sylvestris* |
| Vogel-Kirsche | *Prunus avium* |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* |
| Salweide | *Salix caprea* |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |

Straucharten:

| | |
|---|---|
| Besenginster | *Cytisus scoparius* |
| Eingriffeliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Faulbaum | *Frangula alnus* |
| Feld-Ahorn | *Acer campestre* |
| Gemeine Eibe | *Taxus baccata* |
| Gemeiner Liguster | *Ligutrum vulgare* |
| Gemeiner Schneeball | *Viburnum opulus* |
| Gemeine Stechpalme | *Ilex aquifolium* |
| Grauweide | *Salix cinerea* |
| Haselnuss | *Corylus avellana* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Korbweide | *Salix viminalis* |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* |
| Ohrweide | *Salix aurita* |
| Pfaffenhütchen | *Euonymus europaeus* |
| Roter Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Rote Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* |
| Sal-Weide | *Salix caprea* |
| Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Zweigriffeliger Weißdorn | *Crataegus laevigata* |

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* |

3.13 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. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der 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 Schwege, Flur 31

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2024

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 29.10.2024). 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: L4-0449/2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - Dienstsiegel .....
(Unterschrift)

## Veröffentlichung

Der 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

## Erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom..... bis ..... erneut veröffentlicht. 2 BauGB veröffentlicht. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden. Die Beteiligung wurde auf die berührte Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

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. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Bohmte, den .....

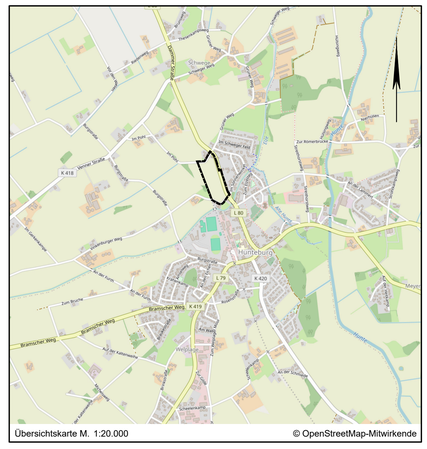
.....
Bürgermeister

## 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




Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

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

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 