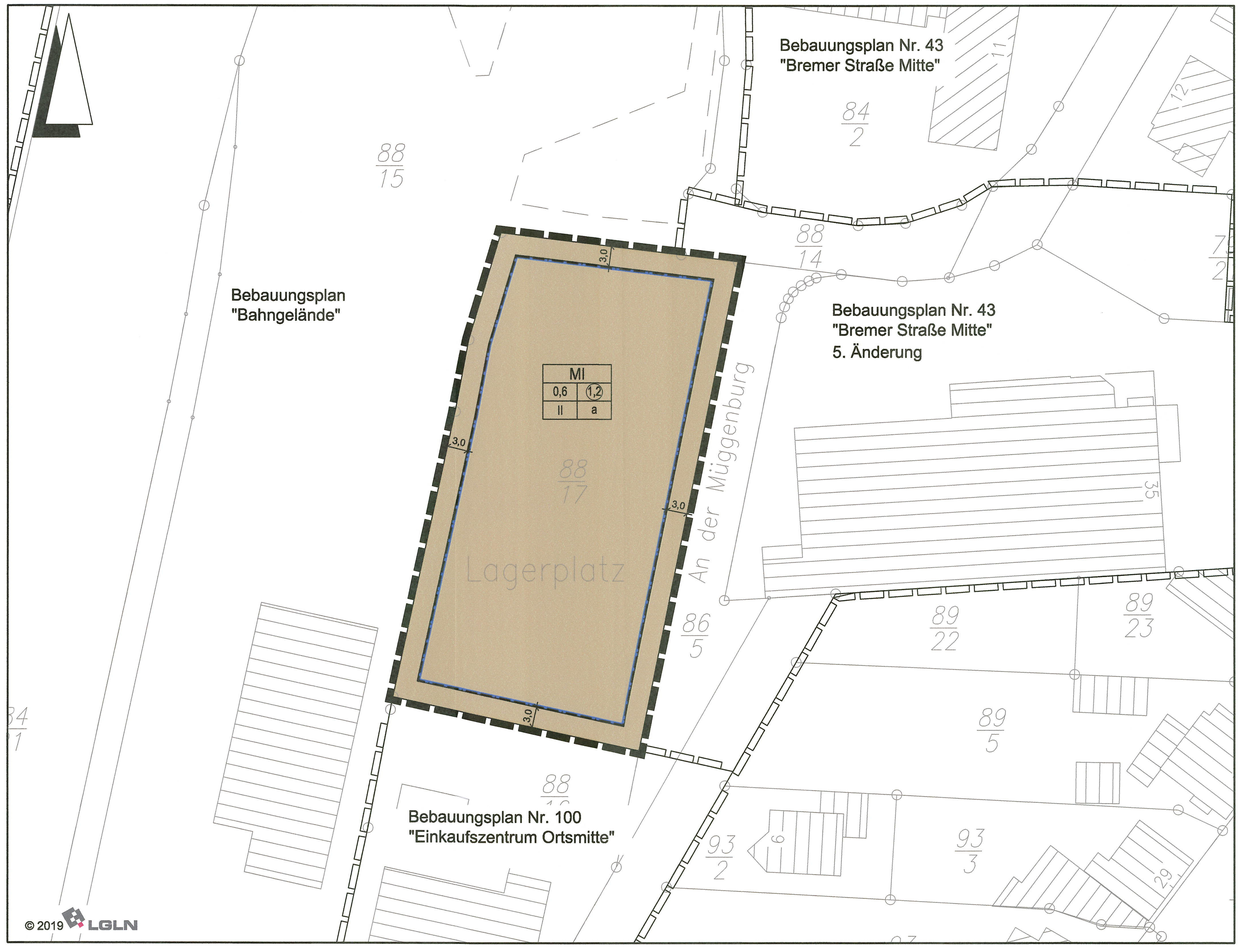



## Planzeichenerklärung

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.

### I. Bestandsangaben

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

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

MI — Mischgebiete

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

I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,6 — Grundflächenzahl
(1,2) — Geschossflächenzahl

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

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

a) Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) darf 58,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.3 Abweichende Bauweise gemäß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Auf der bahnzugewandten Seite sind Gebäudeöffnungen zu Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig (insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume).

b) Soweit notwendige Fenster zu Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auf der Nord-, Süd- oder Ostseite des Plangebietes errichtet werden sollen, ist durch schalltechnische Beurteilung nachzuweisen, dass die geltenden Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden; bei Bedarf sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Anwendung der DIN 4109 festzusetzen.

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

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte"

Durch die 6. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte" (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 6. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

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) melde-pflichtig 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 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des BNatSchG ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen (z.B. Umweltbaubegleitung). Von der Bauzeitenbeschränkung 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. In den vorhandenen Gebäuden und älteren Gehölzen können Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm ist daher eine Kontrolle auf potenziell vorhandene Quartiere und ggf. Fledermausindividuen durch eine fachkundige Person durchzuführen.

2.4 Rechtliche Grundlagen

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

2.5 Verkehrliche Schallimmissionen

a) Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 81 „Bremer Straße" im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

b) Bahnanlagen

Von der benachbarten Bahnanlagen im Westen wirken Immissionen auf das Plangebiet ein (insbesondere Lärm und Erschütterungen). Zum Schutz vor unzulässigen Immissionen sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

2.6 Bergbau

Unter dem Verfahrensgebiet wurde nach Mitteilung des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Markscheiderei, *„durch die ehemalige Steinkohlenzeche „Beharrlichkeit" bis in das frühe/mittlere 20. Jh. Bergbau betrieben. Der zur Verfügung stehende Spezialgrundriss das Flöz 1 betreffend zeigt, dass unter dem geplanten Gebiet die Lagerstätte voll-ständig abgebaut und versetzt wurde. Es sind jedoch keine Eintragungen hinsichtlich der Teufe des Abbaus verzeichnet. Eine hydrogeologische Aufschlussbohrung in ca. 130 m Entfernung in südöstlicher Richtung traf laut Angabe in einer Teufe von 13 - 14 m auf Steinkohle. Laut Litertaturangaben fallen die Steinkohleflöze relativ leicht ein, sodass unterhalb des Verfahrensgebietes im Bereich von 10 - 20 m der Abbau stattgefunden haben könnte."* Dem Bauherrn ist daher zu empfehlen, ein Baugrundgutachten zu geplanten Hochbauvorhaben einzuholen.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a 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", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den 04. Juli 2019 (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bohmte, den 04. Juli 2019

.....
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bohmte, Flur 20

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2019

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 29.01.2019). 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 17. 7. 2019

Geschäftsnachweis: L4-82/2019

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

(Dienstsiegel)

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 26.04.2019 bis 28.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 04. Juli 2019

.....
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 27.06.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den 04. Juli 2019

.....
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 43 "Bremer Straße Mitte", 6. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31. Juli 2019 rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den 30. 08. 2019

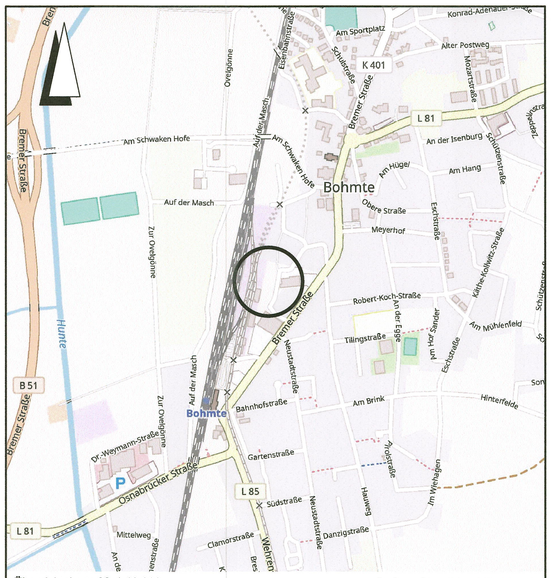
.....
Bürgermeister

## 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. 1 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


Bohmte
Bremer Straße
K 401
L 81
B 51
L 85
Hunte
Am Schwaken Hofe
Auf der Masch
Osnabrücker Straße
Bahnhofstraße
Am Brink
Gartenstraße
Südstraße
Clamorstraße
Danziggstraße
Mittelweg
Am Sportplatz
Alter Postweg
An der Isenburg
Am Hügel
Am Hang
Obere Straße
Meyerhof
Robert-Koch-Straße
Tillingstraße
Am Mühlenfeld
Hinterfelde
Im Wiesengrund
Dr.-Weymann-Straße
Zur Overgänne
Neuenkamp
Neuenkamperstraße
Bremer Straße
Konrad-Adenauer-Straße
Schulstraße
Moorstraße
Kathe-Kollwitz-Straße
Schützenstraße
Eichstraße
Am Hes'Sander
An der Egge
Auf der Masch
Auf dem Moore
Overgänne
Elsterstraße
Elsterweg
Bremer Straße
Bremer Straße
Bremer Straße