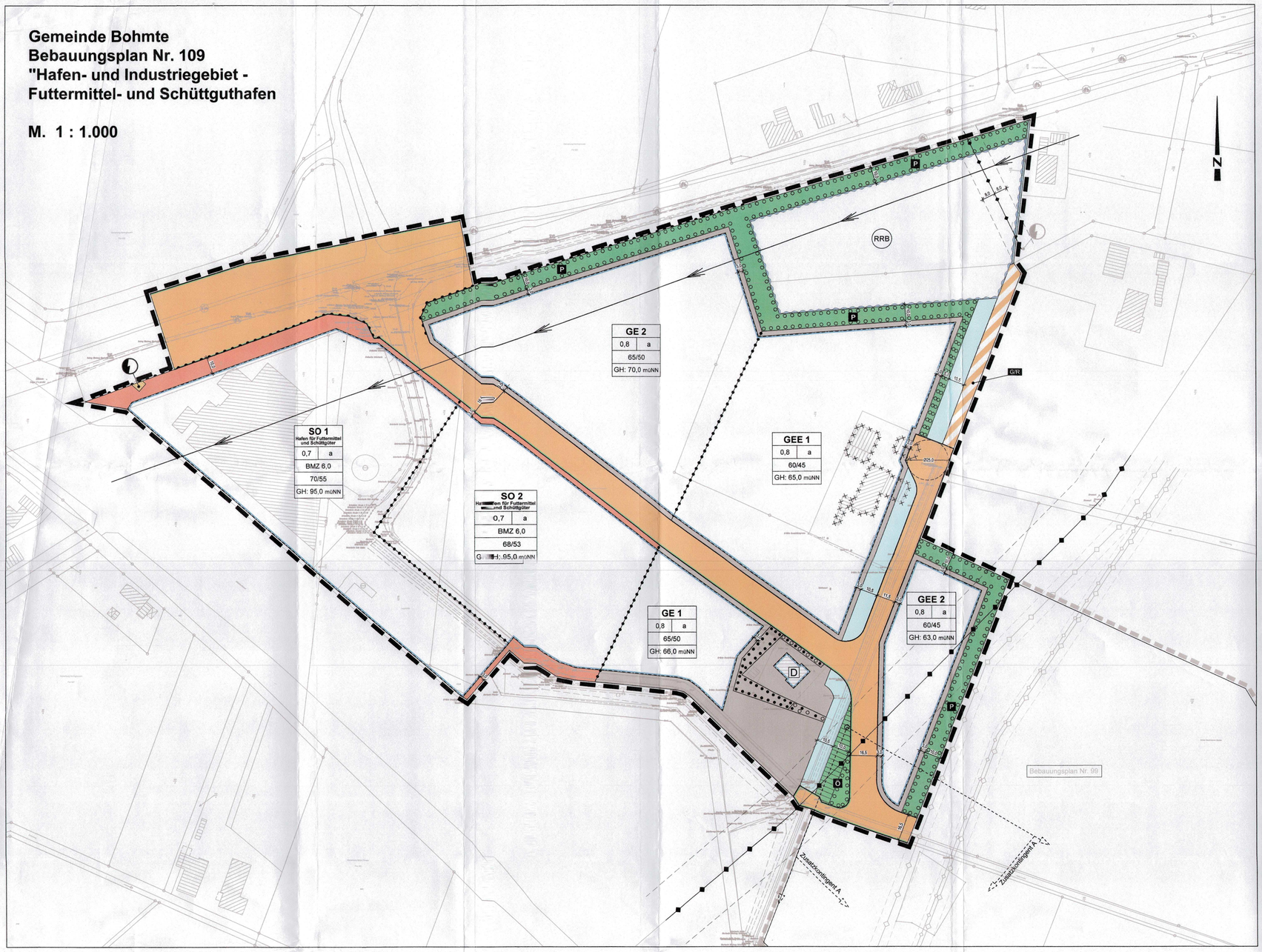
Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiete GE und GEE gemäß § 8 BauNVO

1.1 In den Gewerbegebieten GE und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind nur die das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GE und GEE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes, ein Verkauf an den Endverbraucher ist nicht zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet „Hafen für Futtermittel und Schüttgüter" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Hafen für Futtermittel und Schüttgüter" dient dem Umschlag von Futtermitteln und Schüttgütern.

Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebseinrichtungen zulässig:

- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Futtermitteln
- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Düngemitteln/AHL, Salzen, Agrarhandelsprodukten, Pflanzenschutzmitteln
- Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von sonstiger Biomasse
- Umschlag und Lagerung von Schüttgütern
- Umschlag von Schwergut
- Einzelhandel/Großhandel für Agrarhandelsprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Entsorgungsstoffe/-produkte, Substrate, Gülle und verwandte Stoffe/Produkte
- Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nicht Bestandteil des Baugebietes.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes und der Gewerbegebiete sind Pflanzbeete bzw. begrünte Flächen anzulegen.

4.2 Je Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig, der Graben darf zu diesem Zweck gequert werden.

4.3 Für den Hafen sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12 m zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

Im Sondergebiet SO 1 oder im Gewerbegebiet GE 1 ist ein Funkturm mit einer Höhe von 115 m üNN zulässig.

6. Überschreitung der Grundflächenzahl

In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

7. Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.

8. Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen können jeweils mit angerechnet werden.
Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und dürfen durch benachbarte Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Bei den innerhalb der gekennzeichneten Schutzbereiche von Leitungstrassen liegenden Pflanzflächen sind die jeweiligen Pflanzauflagen (z.B. keine tiefwurzelnden oder hochwachsenden Gehölze zu verwenden) zu beachten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölzen und Pflanzen zu verwenden.

9. Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der gekennzeichnete Graben an der Donausträße darf für Grundstückszufahrten gequert werden.

10. Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche dient als Grabenräumstreifen. Der Räumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

11. Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) tags/nachts um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (LEK, zus.k) erhöhen:

Richtungssektor	Zusatzkontingente (LEK, zus.k)	
	Tag	Nacht
A	4	4

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet – Futtermittel- und Schüttguthafen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den 23. Mai 2018
Gemeinde Bohmte
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

GEMEINDE BOHMTE · LANDKREIS OSNABRÜCK · (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet – Futtermittel- und Schüttguthafen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21. Dezember 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Bohmte, den 23. Mai 2018
Gemeinde Bohmte
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.4.2017). 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 16.5.2018
- Katasteramt Osnabrück - L4-963/2014
(Unterschrift)
Siegel

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

In Technologiepark 4
26129 Oldenburg
(0441) 9366950
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 20.02.2018

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 06. Dezember 2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. Dezember 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02. Januar 2018 bis 05. Februar 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bohmte, den 23. Mai 2018
Gemeinde Bohmte
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. März 2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bohmte, den 23. Mai 2018
Gemeinde Bohmte
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 30. Mai 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.05.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den 14.09.2018
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GEE — Eingeschränkte Gewerbegebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ 6,0 — Baumassenzahl
- z.B. GH: 65,0 müNN — maximal zulässige Gebäudehöhe über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  Zweckbestimmung:
  GR — Geh- und Radweg, Anlieger, landwirtschaftlicher Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versorgungsfläche Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung

7. Grünflächen

- Ö — Öffentliche Grünfläche
- P — Private Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  Zweckbestimmung:
  RRB — Regenrückhaltebecken

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des anliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Gewässerräumstreifen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
- abzubrechendes Gebäude
- LK: 70/55 dB(A)/m² — Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)

II. Informelle Darstellung

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

III. Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Richtfunktrasse (vgl. NÜ Nr. 2)

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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 Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet – Futtermittel- und Schüttguthafen" überlagert den Bebauungsplan Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittellandkanal". Der überlagerte Bereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 109 außer Kraft.

5. DIN-Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Bohmte während der Öffnungszeiten einsehbar.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 51, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.

2. Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse überspannt. Die maximal zulässige Bauhöhe von 96 m üNN darf in bestimmten Zonen des Schutzbereiches der Richtfunktrasse nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

3. Gashochdruckleitungen

Die Überbauung bzw. Bepflanzung entlang der Trassen der Gasleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.

4. 110 kV-Freileitung

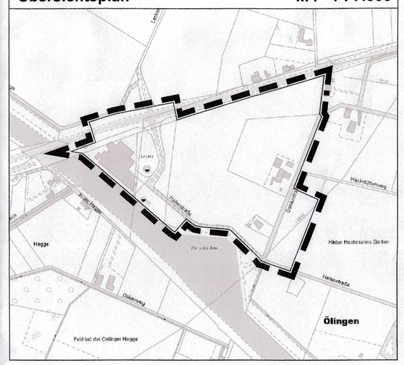
Die Nutzungen und Unterbauungen innerhalb der Trasse der Freileitung erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.

5. Wasserstraßengesetz (WaStrG)

Die Nutzung und Benutzung von Bundeswasserstraßen ist im Bundeswasserstraßengesetz und den dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt.

Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Dammlage. Zur Gewährleistung der Dammstandsicherheit unterliegt der Damm einer regelmäßigen Dampinspektion und Dammunterhaltung. Die Erreichbarkeit des Dammfußes und des Kanalseitengrabens ist durch die Verlegung der bisher hier entlang verlaufenden Hafenstraße künftig nur noch eingeschränkt möglich. Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der NBauO wird bereits jetzt hingewiesen.

Übersichtsplan — M. 1 : 7.500



Gemeinde Bohmte

Bebauungsplan Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen"

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

1033