Gemeinde Bohmte

OT Hunteburg, Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 106
"An der Lammert"

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 106 "An der Lammert" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 "An der Lammert" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.01.2017 bis 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.02.2017 durchgeführt.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2017 gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 20.02.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.04.2017 bis 10.05.2017 gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 10.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Bohmte hat den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 106 "An der Lammert" ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den ....
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Meyerhöfen Flur 19

Maßstab: 1:1000
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2016

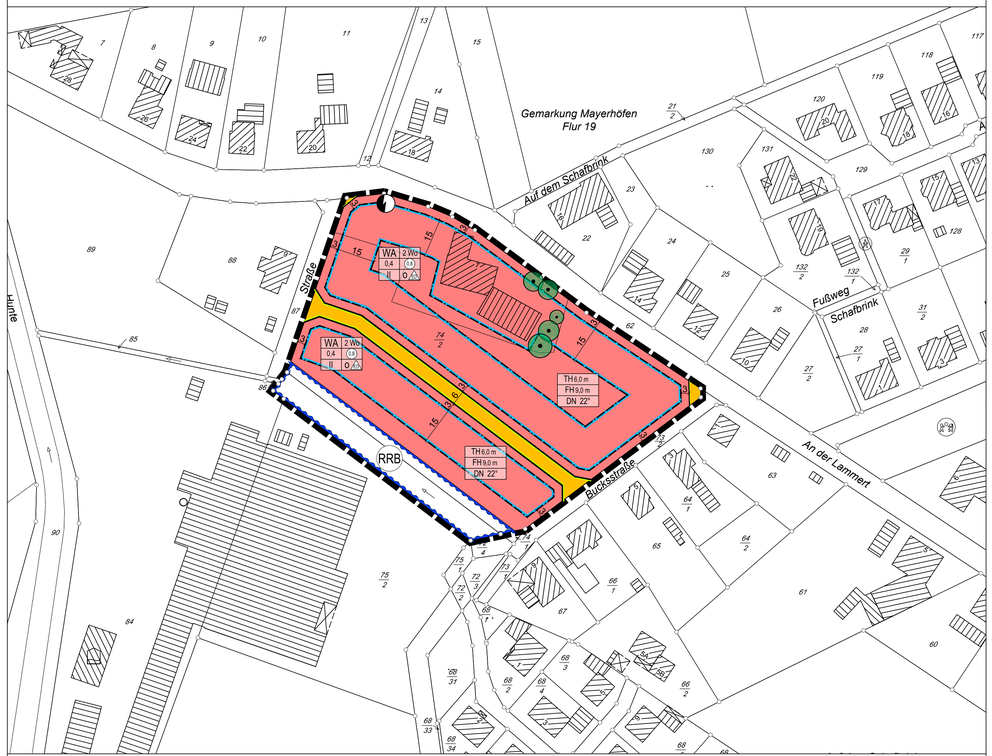
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2016).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0615/2016 Osnabrück, ...

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt -
Dienstsiegel

(Unterschrift)



M. 1:1000
0 50 100 150

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,8 — Geschossflächenzahl
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse
   - FH 9,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
   - TH 6,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - O — Offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
   - Elektrizität
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Erhaltung: Bäume
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
9. Anforderungen an die Gestaltung
   - DN 22° — Dachneigung, als Höchstmaß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

3. **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
   Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
   - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
   - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
   - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

   bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

4. **Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)**
   Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. **Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**
   a) **Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen**
   b) *Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhe wird von dem Erschließungsträger nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
   Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
   Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
   c) **Sockelhöhe**
   Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.
   d) **Firsthöhe**
   Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,0 m nicht überschreiten.
   e) **Traufhöhe**
   Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt), darf 6,0 m nicht überschreiten. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

6. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
   Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig sind. Sie haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

7. **Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Umweltauswirkungen**
   a) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 zu schützen.
   b) Das nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken ist so naturnah wie möglich zu gestalten (Details: siehe Ausführungen im Umweltbericht).
   c) Allgemeiner und besonderer Artenschutz (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 BNatSchG): insbesondere zum Schutze brütender Vögel hat erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen.

8. **Maßnahmen zum externen Ausgleich von Umweltauswirkungen**
   Die externe Kompensation der im Plangebiet entstehenden Biotopwertdefizite erfolgt durch Maßnahmen im Bereich der Hunte. Basis ist eine Kooperationsvereinbarung der Gemeinde Bohmte mit dem Landkreis Osnabrück und dem Unterhaltungsverband Obere Hunte über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers vom 01.11.2013. Eine konkrete räumliche Zuordnung der Maßnahme erfolgt zu diesem Zeitpunkt nicht und wird im Weiteren mit dem Landkreis abgestimmt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

a) **Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO):**
   Die Dachneigung beträgt mindestens 22°.
   Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

b) **Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
   Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

HINWEISE

1. 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen

4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548 geändert worden ist.

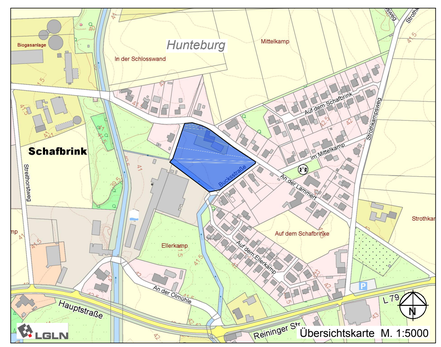
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte, Fachdienst Planen und Bauen, Bremer Straße Nr. 4, 49163 Bohmte eingesehen werden.

6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

7. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Gemeinde Bohmte

OT Hunteburg
Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 106

"An der Lammert"

URSCHRIFT

- Satzung -

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

bearb.:	Lh/KH	geprüft:	Sp
Projekt-Nr.:	206.138	Osnabrück, den 16.06.2017	
Maßstab:	1:1000		

Z:\Landcad\206 Bohmte\138 An der Lammert\Stadtpl\03a-Satzung.dwg