



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 **Kerngebiete (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO**
  - a) Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 BauNVO allgemein zulässig.
  - b) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - d) Spielhallen und Spielkasinos, Betriebe mit Sexdarbietungen (Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Lokale, Sexbars, Swinger-Clubs usw.) und Sex-Shops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 **Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
 Im Kerngebiet (MK) gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- 1.3 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

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 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07).

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der Bremer Straße *)	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der Bremer Straße *)	Geschoss		
			Teilbereich passive Lärmschutz		
			TB 1	TB 2	TB 3
Fassaden zur Bremer Straße	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden		alle	VI	V
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden		alle	IV	III
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden				II

\*) Erläuterung/Definition:  
 Fassaden zur Bremer Straße: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden  
 Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden  
 Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden  
 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Innerhalb des Abstandes von 5 m bis 18 m von der Achse der Bremer Straße sind Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Mindestschalldämm-Maß  $R_w = 25$  dB oder Mindest-Flächengewicht  $40 \text{ kg/m}^2$ )).

**Hinweis:**  
 Abweichungen von den Festsetzungen sind durch Einzelnachweise möglich.

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

- 2.1 **Überplanung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“**  
 Durch die 7. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ (Ursprungsplan) einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplan, einschließlich der Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
- 2.2 **Archäologische Bodenfunde**  
 Sollen 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.
- 2.3 **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.
- 2.4 **Verkehrliche Schallimmissionen**
  - a) **Straßenverkehrslärm**  
 Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 81 „Bremer Straße“ im Westen und der L81 „Leverner Straße“ im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - b) **Bahnanlagen**  
 Von den 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.

**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.

- I. Bestandsangaben**
    - Gemarkungsgrenze
    - - - Flurgrenze
    - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
    - 1/3 Flurstücksnummer
    - ▨ Wohngebäude mit Hausnummern
    - ▧ Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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)
    - MK** Kerngebiete
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
    - II - III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) **3,0**
    - 1,0 Grundflächenzahl **3,0** 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
    - ▨ Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
    - TB 2 Teilbereiche passiver Lärmschutz
    - ⊗ Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
    - ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
  - ▭ Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änderung

**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“, 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ..... (SIEGEL) .....  
 Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bohmte, den .....  
 Bürgermeisterin

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bohmte, Flur 16  
 Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 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 05.12.2019). 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 06.04.2021  
 Geschäftsnachweis: L4-0904/2019

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) **gez. i.A. Janßen**  
 Vermessungsdirektor

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 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 08.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 16.10.2020 bis 25.11.2020 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 .....  
 Bürgermeisterin

**Erneute Beteiligung mit Einschränkungen**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen bis zum 26.02.2021 gegeben.

Bohmte, den .....  
 Bürgermeisterin

**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 25.03.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den .....  
 Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 7. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

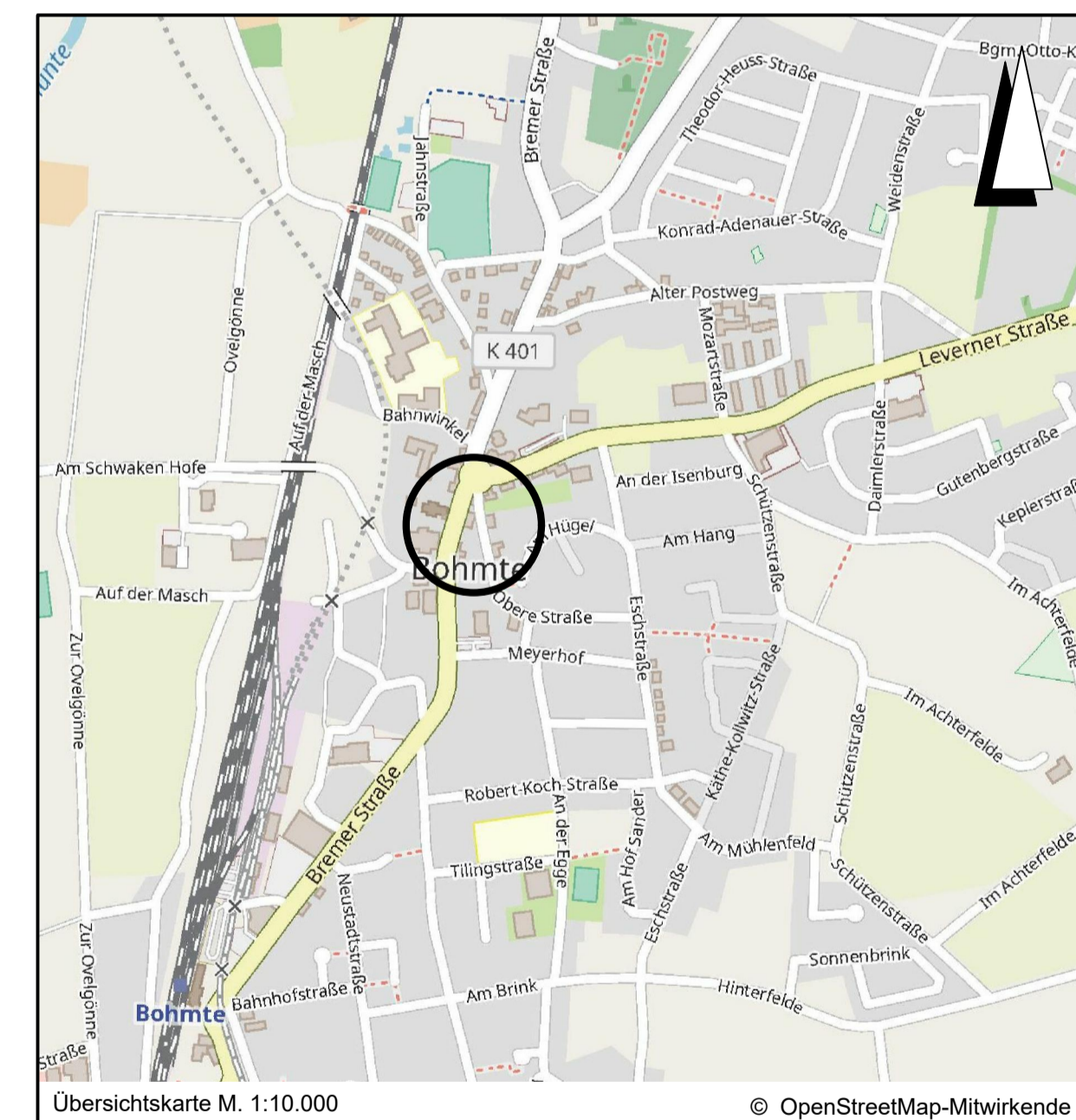
Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den .....  
 Bürgermeisterin

**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 .....  
 Bürgermeisterin



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2021-03 Sz
	gezeichnet	2021-03 Hd
	geprüft	2021-03 Sz
	freigegeben	2021-03 Dw

Plan-Nummer: H:\BOHMTE\219356\PLAENE\BP\bp\_bplan-43-7aen\_03\_Ur\_Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück  
**GEMEINDE BOHMTE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 43**  
**"Bremer Straße Mitte", 7. Änderung**  
 Verfahren gemäß § 13a BauGB  
**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 500