



# Gemeinde Bohmte

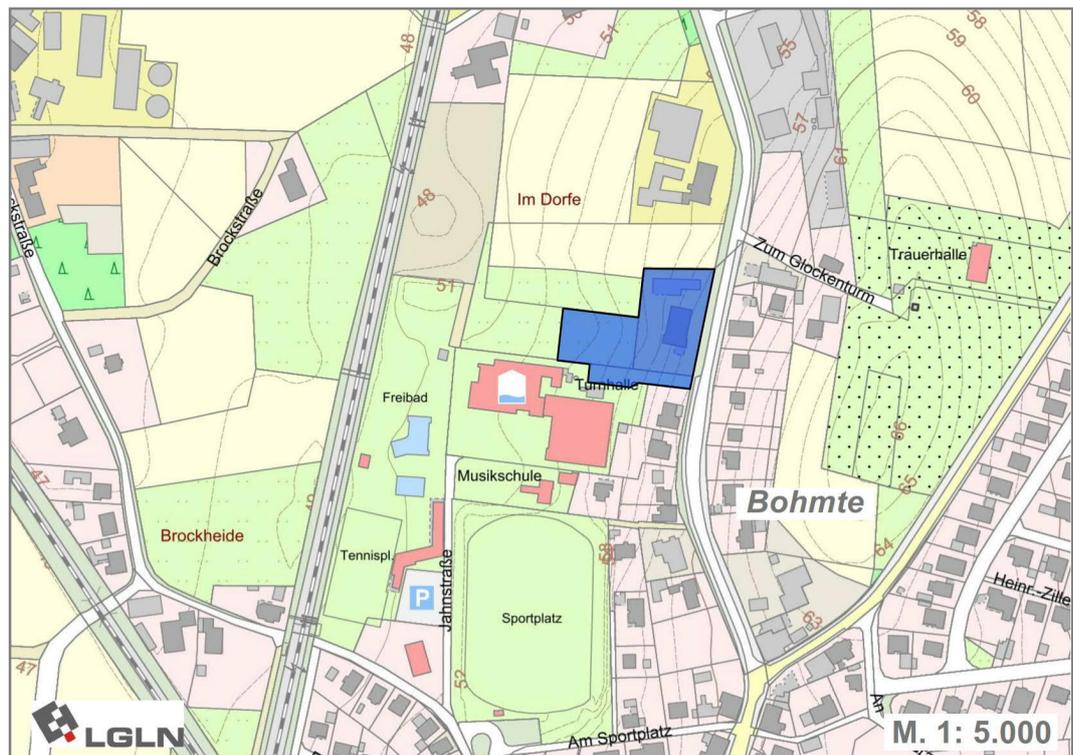
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

## Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“, 4. Änderung treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- 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,

ist bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden. Ausnahmsweise können weitere Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze für soziale Anlagen zugelassen werden, sofern die zuvor genannten Bedingungen eingehalten werden.

#### 3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baulinien einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10,00 m<sup>2</sup> besitzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zu Gunsten des Grundstückseigentümers (Gemarkung Bohmte, Flur 24, Flurstück 25/4) sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenwohnbereiche: Zwischen der vorderen zur Bremer Straße hin zugewandten Baugrenze (einschließlich ihrer gedachten Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksbereichen) und der Bremer Straße sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauseitig feste, lärmabschirmende Bauteile oder Hindernisse zum Schutz der Außenwohnbereiche installiert werden, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm >70 - 75 dB (A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

Schallgedämmte Lüftungen: In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster die Einhaltung der Orientierungswerte garantiert.

## **6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Stellplatzbegrünung**

PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene zehn Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen. Die zulässige Gehölzartenauswahl umfasst standortgerechte mittel- oder großkronige Baumarten.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrgang zu schützen. Die gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Bäume können auf die Bilanzierung angerechnet werden.

### **Dachbegrünung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen mit einer Neigung < 15 flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen, die zur Einrichtung von Photovoltaikanlagen genutzt werden sowie technische Einrichtungen und Belichtungsflächen und Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe <10 m<sup>2</sup>.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Geltungsbereich gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Beleuchtung: Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

## **TEIL B: Örtliche Bauvorschriften**

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

### **1. Einfriedungen**

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Im Übrigen sind darüber hinaus Holzzäune, Klinker- und Natursteinmauern zulässig. Sonstige Materialien sind zulässig, sofern sie grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet werden.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte, Fachdienst 5 – Allgemeine und technische Bauverwaltung, Zimmer Nr. 23, Bremer Straße 4, 49263 Bohmte eingesehen werden.

### 3. 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 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 Niedersächsischen 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.

### 4. Altablagerungen

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

### 5. Kampfmittel

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände trotz durchgeführter Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ohne Befund frei ist von Kampfmitteln. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

### 6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt noch anderweitig gefährdet werden. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

### 7. Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzbeseitigung: Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. Grundsätzlich ist im

Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen fachgutachterlich sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere bei Nutzung als Fledermauswinterquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Gebäudesanierungen/-abrisse: Sollte es zu Abrissen oder Teilabrissen oder umfangreichen Sanierungsmaßnahmen kommen, ist im Vorfeld durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

## **8. Garten-/ Freianlagengestaltung**

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

## **9. Umgang mit Niederschlagswasser**

Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sollten mit versickerungsgünstigen Belägen (Versickerungsanteil  $\geq 30\%$ , z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen  $\geq 3$  cm, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau gestaltet werden. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind zu vermeiden.

- 10.** Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

- 11.** Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privat-rechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 30. März 2022  
Bu/Su-206.143

.....  
(Der Bearbeiter)

