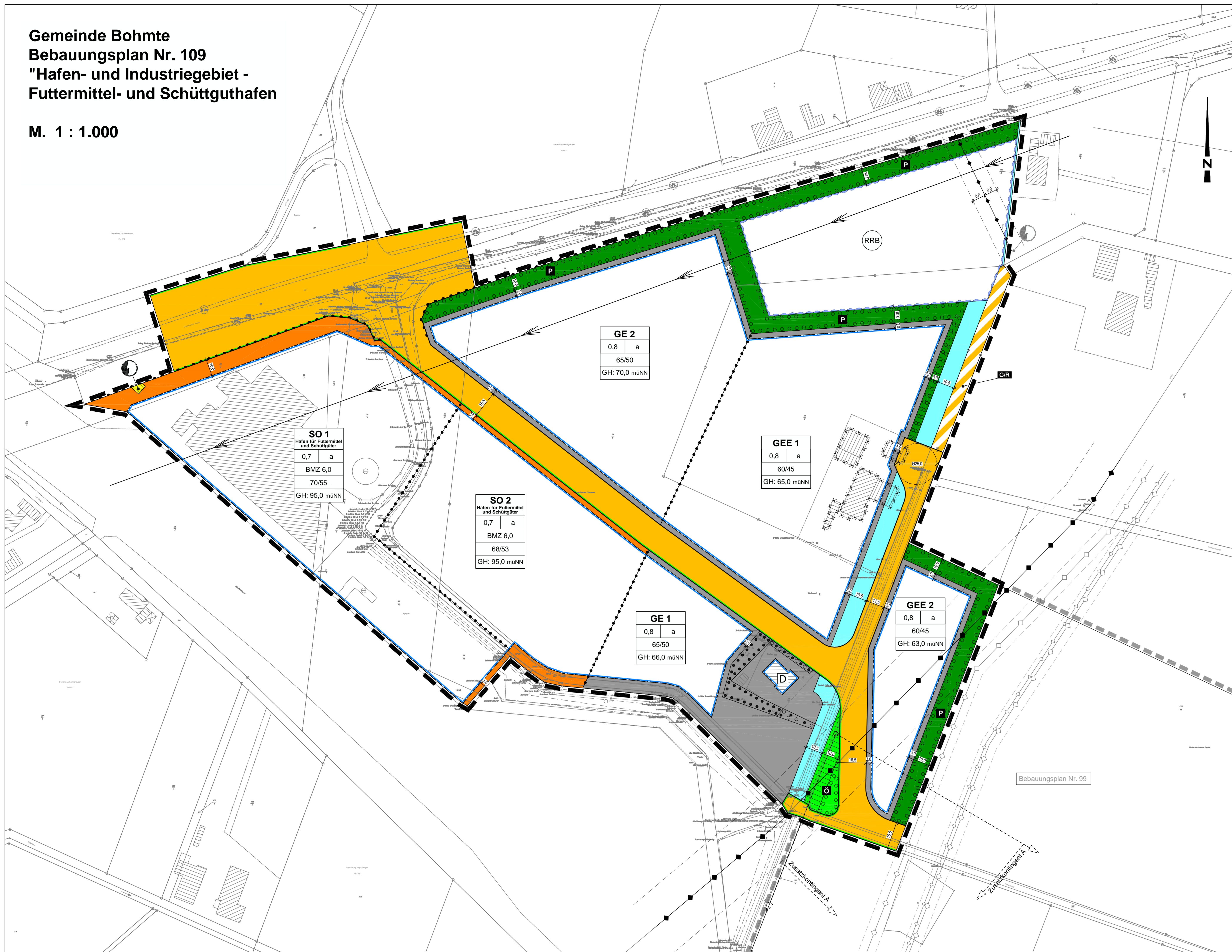


Gemeinde Bohmte
Bebauungsplan Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
Futtermittel- und Schüttguthafen

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiete GE und GEE gemäß § 8 BauNVO**
 - In den Gewerbegebieten GE und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergütungsstellen nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Vergütungsstellen nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind nur die das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig.
 - 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.
- Sonstige Sondergebiete „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 Betriebsrichtungen 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 Schweißgut
 - Einzelhandelshandel für Agrarhandelsprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Entsorgungsmittel-produkte, Substrate, Gütle und verwandte Stoffe/Produkte
 - Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sind nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
 - Auf den strahlenselligen, nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes und der Gewerbegebiete sind Planbeile bzw. begrünzte Flächen anzulegen.
 - Je Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig, der Graben darf zu diesem Zweck gequert werden.
 - Für den Hafen sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch unregelmäßige 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 iNN zulässig.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**

In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahren eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Pkw-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Grünflächenentwässerung 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 beschadete Baummaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der gekennzeichneten Schutzbereiche sind vollständige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei den innerhalb der gekennzeichneten Schutzbereiche von Leitungstrassen liegenden Planflächen sind die jeweiligen Pflanzauflagen (z. B. keine teilweiszulassen oder hochwachsenden Gehölze zu verwenden) zu beachten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume und Pflanzen zu verwenden.
- Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Der gekennzeichnete Graben an der Donaustraße darf für Grundstückszufahrten gequert werden.
- Gewässerumstufen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche dient als Grabenrumpfstreifen. Der Rumpfstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.
- Schallschuttmassnahmen: 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 Schallschuttmassnahmen je m² überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes des festgesetzten Lärmkontingents 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 Richtschuttmassnahmen wurde mit der Annahme freier Schallschuttmassnahmen (Qualität 5 m über Grund) vom Emittenten zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschuttmasses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallschuttmasspegel für den Bereich der Wirkungskante des Schallschuttmasses addiert werden.

Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Immissionskontingente (LEK) leichtweis um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente (LEK, zus.k) erhöhen:

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 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 _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerk

- 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 öffentlich bekanntgemacht.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen.
 © 2014 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Osabrück, den _____
 -Katasteramt Osabrück -

(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurf- und Verfahrensberatung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Mathias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff
 IT-Technologien: 4
 99123 Osabrück
 T: 041 99943-10
 info@luxplanung.de
 www.luxplanung.de

Osabrück, den 20.02.2018.
- 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 öffentlich bekanntgemacht. Der Erlass des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09. Januar 2018 bis 05. Februar 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- 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 _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Erlass des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- 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 Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)
- 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)
- Mängel der Abwägung**

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

Bohmte, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete
 - SO Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - BMZ 6,0 Baumassenzahl
 - z.B. GH: 65,0 m iNN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsräume**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - GR Geh- und Radweg, Anlieger, landwirtschaftlicher Verkehr
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
 - • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Versorgungsfläche Elektrizität
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung
- Grünflächen**
 - O Öffentliche Grünfläche
 - P Private Grünfläche
- 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 Regennichtkhaltebecken
- 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
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 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 Baugebietes
 - Gewässerrumpfstreifen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
 - abzubrechendes Gebäude
 - Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
- Informelle Darstellung**
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Richtungsklasse (vgl. NÜ Nr. 2)

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlesensplitter, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinrestkonzentrationen, 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.
- Altlasten**

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

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - Futtermittel- und Schüttguthafen“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet - Mischlandstr.“. Der überlagerte Bereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 109 außer Kraft.
- DIN-Vorschriften**

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

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**

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

Das Plangebiet wird von einer Richtungsklasse überquert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 96 m iNN darf in bestimmten Zonen des Schutzbereiches der Richtungsklasse nicht überschritten werden, um die Funkleider nicht zu beeinträchtigen.
- Gasbohrdrückmählungen**

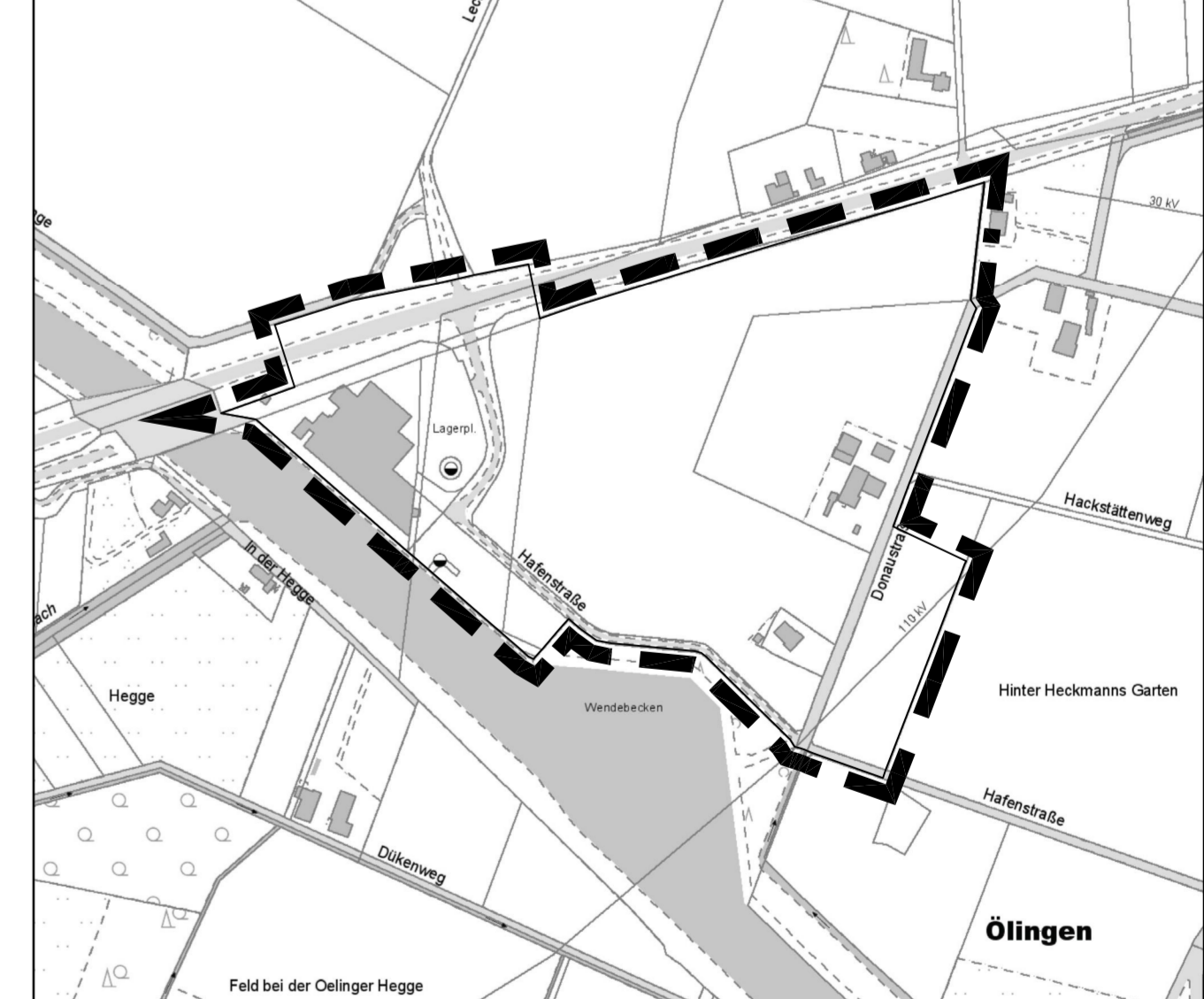
Die Überbauung bzw. Bepflanzung entlang der Trassen der Gasleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.
- 110 kV-Freileitung**

Die Nutzungen und Umhebungen innerhalb der Trasse der Freileitung erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.
- Wasserrahlgrenzen (WahRg)**

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

Der Mitteländkanal (MK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Dammtage. Zur Gewährleistung der Dammsicherheitsmittel oberhalb der Damm einer regelmäßigen Dammspielzeit und Dammspielzeit. Die Erreichbarkeit des Damms und des Kanalobergrabens ist durch die Verlegung der bisher hier entlang verlaufenden Mitteländkanäle künftig nur noch eingeschränkt möglich. Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Beteiligung der direkten Grenzbezieher 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"

M. 1 : 1.000