



**Planzeichenerklärung**  
Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeicherverordnung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

R+G eigenständige Rad- und Gethege

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB & Nr. 1, 10 der textlichen Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Nachrichtliche Übernahmen**

Bauverbotzone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NrStG) / Baubeschränkungzone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NrStG)

**Hinweis**

Hinweisliche Darstellung der möglichen Linksabbiegespur (Darstellung ohne Normcharakter)

**Vermerken**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**Planunterlage**

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß

Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 **Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
- a) Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmärkte“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.100 m<sup>2</sup> und höchstens 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Darin begriffen sind Bäckerverkaufsstellen mit jeweils max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- b) Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs und nicht zentrenrelevante Sortimente darf nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- 1.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO**
- a) Die Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf in den Allgemeinen Wohngebieten die Höhe von 48,50 m über Normalhöhennull (NHN) (rd. 6 m über Gelände) nicht überschreiten.
- b) Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet darf 52,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (des entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 10 m über Gelände).
- 1.4 **Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO**
- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl im WA-1 um maximal 25 % und im WA-2 um maximal 30 % sind nur dann zulässig, wenn die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdruckfähigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittreffig verlegtem Rasengitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fußgängeranteil) auf diesen Stellplätzen und Zufahrten muss mindestens 30 % betragen.
- 1.5 **Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO**
- Im WA-1 sind bei Wohngebäuden je Einhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Im WA-2 sind je Einhaus maximal 8 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen und bei Hausgruppen je Einheit der Hausgruppe eine Wohnung zulässig.
- 1.6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
- Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Die Sammelanlagen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen:
- bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mind. 4 m<sup>3</sup>
  - ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mind. 5 m<sup>3</sup>
  - Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten 2 m<sup>3</sup>Wohneinheit, max. 8 m<sup>3</sup>
- Zur Vermeidung von Überflutungen, z.B. bei Starkregenereignissen, ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und einschlägigen technischen Regelwerke sind grundsätzlich zu beachten.
- Ausnahmen von der Verpflichtung der Einrichtung der Sammelanlagen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur zulässig, sofern der Einbau der Zisternen z.B. aufgrund zu kleiner oder sehr ungünstiger Grundstückszuschnitte nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.
- 1.8 **Angpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- a) Je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 14/16 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind nach Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- b) Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
- a) Je angefangene 9 Stellplätze ist auf der Stellplatzanlage ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft pfandbändig in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 14/16 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind nach Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 1.9 **Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
- Die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.
- 1.10 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur vom vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau einzustufen.

	Geschoss	Teilbereich (TB) im WA				
		TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zu L 80 bzw. Dammer Straße *)	EG und OG	V	IV	III	II
	Seitenfassaden *)	EG und OG	V	IV	III	II
	Rückseiten der Gebäude *)	EG und OG	VI	III	II	-

\*) Erläuterung/Definition:  
Fassaden zur L 80 Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenecke bilden  
Seitenfassaden Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenecke bilden  
Rückseiten der Gebäude Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenecke bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen und Fassaden mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftung vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine Rückseitige Gebäudefassade ohne eine Festsetzung \*) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) **Außenwohnbereiche**  
Bis zu einem Abstand von 22 m vom Fahrbahnrand der L 80 sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur mit schallschirmenden Maßnahmen zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschirm der jeweils zugehörigen Gebäude auf dem Lärmbegrenzenden Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der Dammer Straße - L 80) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im direkten Nachbarbereich der zu schützenden Fläche verstanden werden.

Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> [DN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 2,5 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

- b) **Gewerbetätigkeit**  
Für Aufenthaltsräume im WA sind bis zu einem Abstand von 16 m zu einem Parkplatz im SO-Gebiet an Südfassaden von Wohngebäuden nicht offener Fenster vorzuschreiben.
- c) **Abweichungen von den Festsetzungen**  
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schallschirmenden Einzelmaßnahmen für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.11 **Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**  
Der Bebauungsplan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (32,965 Werteinheiten).

Dazu stehen Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ - Maßnahmen zur Dümmersanierung zur Verfügung.

- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 3 NBauO**
- 2.1 **Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**
- a) Die Errichtung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- b) Die Dachneigung muss zwischen 22° und 45° liegen.
- c) **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO** können auch mit Flachdach errichtet werden.
- d) **Dachaufbauten (Gauben), Dachschritte (Loggien) und Zwerchhäuser/Frontspieße** sind mit maximal 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudesseite zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grad, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.2 **Einfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen sind durch Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen in Vorgartenebenen entlang der erschließenden Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Es wird die Verwendung von Arten der unter Nr. 3.8 genannten Gehölzliste empfohlen.

- 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- 3.1 **Artenschutz**  
Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsstufen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).
- a) **Baufeldräumung (Brutvögel):**  
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen) die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Brutvogelarten und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Sollten die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltausbildung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Bauverfahren zu befürchten sind. Bei Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusetzen.
- b) **Baumfällungen älterer Bäume mit vorgeschalteten Kontrollen (Fledermäuse):**  
Die Fällungen von Bäumen mit Quartierpotential (ältere Bäume mit Stammdurchmessern von > 30 cm sowie trockene Stämme mit Rindenabplatzungen und Stammrissen) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit und der Winterzeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen von Bäumen mit Quartierpotential von 11.09. bis 31.10. (vorfristig) oder vom 16.03. bis 30.04. eines Jahres. Diese Bäume sind weiterhin rechtzeitig vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartierungsfunktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Erforderlichkeit sowie Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des Quartierpotentials sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund durch den Fledermauskundler in konkreter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
- c) **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (ggf. nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/-quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen):**  
Sollten im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen vor den Baumfällungen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Königswiese) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Erforderlichkeit, Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Begutachtung des Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund durch den Fledermauskundler im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom bahmlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltausbildung (JBB)) getroffen. Die Entnahme von Bäumen mit Quartieren darf erst dann erfolgen, wenn die dafür erforderlich werdenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wirksam sind, also die Fledermauskästen aufgehängt sind (Funktionswirksamkeit).

- 3.2 **Archäologische Bodenfunde**  
Das von archäologischen Fundstellen umgebene Plangebiet ist fähig mit Plagenschen mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darüber können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angefallene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Ausgaben für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorbereitungs als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können z. B. sein: Tongefäßsammlungen, Schalen- sowie aufgefällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) verpflichtet 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- 3.3 **Verkehrslärm**  
Das Plangebiet wird von den der L 80 „Dammer Straße“ beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baufahrsträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.4 **Nicht überbaute Flächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrubenflächen müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen müssen durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt („grüner Charakter“). Dies schließt Steinterrassen nicht ein, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Großflächige Schottergrünflächen / Schotterflächen sind demnach keine Grünflächen. (Niedersächsisches Überwachungsamt, Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 2023)).
- 3.5 **Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639**  
Zur Minimierung von Bodeneingriffen und Bodenschadverdrängung im Bereich zukünftig geplanter Gärten sowie zur Sicherung eines schonenden Ressourcenumgangs und zur Klärung geeigneter Entsorgungsweges wird empfohlen, im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 aufzustellen und die Erschließungsarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung überwachen zu lassen. Das Bodenschutzkonzept sollte zudem ein Bodenmanagementkonzept beinhalten.
- 3.6 **Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und offenen Parkplätzen/-decks**  
Bei der Errichtung von Gebäuden sowie offenen Parkplätzen und Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen sind die rechtlichen Bestimmungen des § 32a NBauO zu beachten.
- 3.7 **Landwirtschaftliche Immissionen**  
Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftlichen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Staub) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

- 3.8 **Dachbegrenzung**  
Es wird empfohlen, Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- 3.9 **Gehölzliste**  
Standortgerechte, heimische Gehölze (Auswahlliste):

<b>Baumarten:</b>	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>
Heimische	<i>Crataegus monogyna</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Fraxinus excelsior</i>
Esche	<i>Malus sylvestris</i>
Holz-Äpfel	<i>Populus tremula</i>
Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i>
Vogel-Kirsche	<i>Quercus robur</i>
Stei-Eiche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eberesche	
<b>Straucharten:</b>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriege	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pflaflenzücheln	<i>Euroyrmus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

3.10 **Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte im Fachdienst 5 - Allg. und techn. Bauverwaltung eingesehen werden.

**Präambel und Ausfertigung**  
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. 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. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den ..... (SIEGEL) ..... Bürgermeister

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

Bohmte, den ..... Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schwewe, Flur 31  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2024  
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 (Stand vom 29.10.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....  
Geschäftsnachweis: L4-0449/2024  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - Dienststempel (Unterschrift)

**Veröffentlichung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in der Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... als Satzung (§ 10 BauGB), gemäß § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bohmte, den ..... Bürgermeister

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

Bohmte, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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 beachtlich.

Bohmte, den ..... Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Wendebühlstraße 44 • 49131 Wallehorst Tel: 05407/886-0 • Fax: 05407/886-88 vom 17.02.2026	bearbeitet	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 20.02.2026		gezeichnet	02.2026	Sz
		geprüft		Ber
		freigegeben		

Plan: H:\BOHMETE\24300\PLAENE\B\Boe\_bolan\_127\_05.dwg (B-Plan)

**Gemeinde Bohmte**  
Bebauungsplan Nr. 127  
"Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord"  
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf Maßstab 1:1.000  
Revisions: 20.02.2026  
Geplante Datum: 16.02.2026