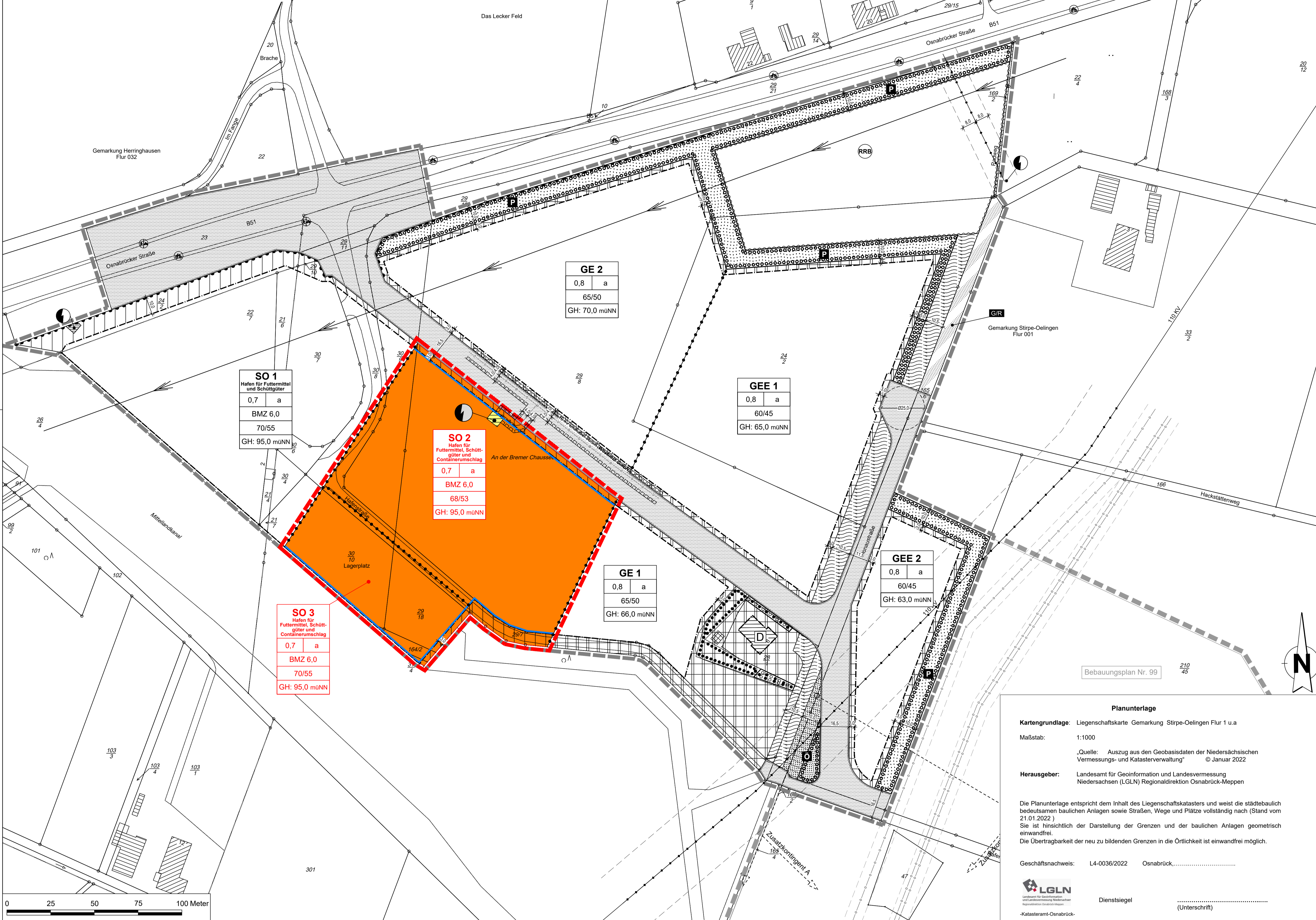


Gemeinde Bohmte
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
kombinierter Massengut- und Containerhafen"

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- 1. Sonstiges Sondergebiet SO₂ und SO₃ (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Das für den Änderungsbereich festgesetzte sonstige Sondergebiet 'Hafen' für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern und Containerumschlag dient dem Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern und Containern.
Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebsbeeinträchtigungen zulässig:
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Futtermitteln
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von Dünge- und Düngemitteln/AHL, Salzen, Agrarhandelsprodukten, Pflanzenschutzmitteln
 - Umschlag, Lagerung und Verarbeitung von sonstiger Biomasse
 - Umschlag und Lagerung von Schüttgütern
 - Umschlag von Schwergut
 - Umschlag von Containern aller Art (z.B. Standardcontainer, Open-Top-Container, Flatrack-Container, Tankcontainer)
 - Einzelhandel/Großhandel für Agrarprodukte, Brennstoffe, Baustoffe, Energie, Recyclingprodukte, Entsorgungsfahrerprodukte, Substrate, Gülle und verwandte Stoffe und Produkte
 - Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sind nicht Bestandteil des Baugebietes
- 2. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innerstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.
Als Ausnahme sind zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eingeschränkt als Randsortimente für Unternehmen, die einen Produktionshandel (Werkverkauf) betreiben möchten, auf einer stark der Produktionsfläche untergeordneten Fläche zulässig.
- 2.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
4.1 Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind Pflanzbeete bzw. begrünte Flächen anzulegen.
4.2 Für den Hafen sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12 m zulässig.
- 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- 6. Überschreitung der Grundflächenzahl
Im Änderungsbereich (SO₂ und SO₃) ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, wenn die Pkw-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- 7. Grünflächen (§ 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.
- 8. Schallschirmen: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallschirmen je m² überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente LK nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern (Massengüter) und Containerumschlag SO₂: 68 dB(A)/m² tags, 53 dB(A)/m² nachts
Hafen für den Umschlag von Futtermittel, Schüttgütern (Massengüter) und Containerumschlag SO₃: 70 dB(A)/m² tags, 55 dB(A)/m² nachts
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellehöhe 5 m über Grund) von Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirms mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallschirmpegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden.

Hinweise

- a) Bodenfunde/Altlasten
Altlasten im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinträchtigen, sind der Gemeinde nicht bekannt.
Wenn bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bundesbehörde beim LK Osnabrück zu benachrichtigen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Oldener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
Das als Anlage F zur Begründung beigefugte Gutachten:
„Orientierende Bodenuntersuchungen von Verdachtsbereichen auf dem Gelände des Kanalhafens Bohmte-Leckermühle im Hinblick auf archaische Bodenveränderungen - Gutachten der Ingenieurbüro für Arbeits- und Umweltschutz, Meile, 04.08.2016“
ist zu beachten.
Erdarbeiten in kontaminierten Bereichen dürfen nur unter Begleitung eines Fachgutachters mit Sachverständigennachweis nach § 18 Satz 1 BBodSchG durchgeführt werden.
- b) Baugrund
Es wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4025:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Interne-Karten-server des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.
- c) Brandschutz
Die Sicherstellung des Brand- und Feuererschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Bohmte gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschutz werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Bohmte errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:
 - Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
 - Für Feuerwehreinätze ist eine Löschwasserreserve von 3200 l/min für mindestens 2 Stunden vorzusehen. Mindestens 50% der Löschwasserreserve ist durch vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserentnahmestellen z.B. aus dem Hafenbecken oder anderen Wassereservoirs sicherzustellen.
 - Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
- d) Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettiefjorkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.
- e) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- f) Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück.
- g) Bundeswasserstraße (Mittellandkanal)
Die Nutzung und Benützung von Bundeswasserstraßen ist im Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) und den dieses Gesetz ergänzenden Vorschriften abschließend geregelt.
Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich in zu betrachtenden Streckabschnitten in Dammlage. Zur Gewährleistung der Dammsicherheitsunterstützung der Damm einer regelmäßigen Damminspektion und Dammunterhaltung. Die Erreichbarkeit des Damms und des Kanalsengraben ist durch die Verlegung der hierher entlaufenden Hafenstraße künftig nur noch eingeschränkt möglich. Zur Gewährleistung der o.g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der NBauVO wird bereits jetzt hingewiesen.
- h) Bauliche Nutzung
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- i) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und DIN Normen können im Rathaus der Gemeinde Bohmte, eingesehen werden.
Hier: DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“

j) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauVO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauVO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 55 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bohmte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - kombinierter Massengut- und Containerhafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2023 erlassen und bekanntgemacht.

Bohmte, den _____

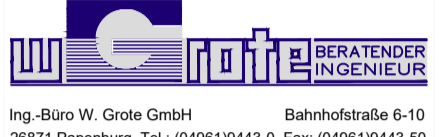
Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verfassungsbeschluss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet - kombinierter Massengut- und Containerhafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2023 erlassen und bekanntgemacht.

Bohmte, den _____

2. Planfasser

Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 wurde ausgearbeitet von:
ING. BÜRO W. GROTE GMBH
Papenburg
Ges. L. A. Moss
Planfasserin



3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2023 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.09.2023 bis 18.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bohmte, den _____

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 in Sitzung (310 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bohmte, den _____

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ordentlich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bohmte, den _____

6. Vertretung von Verfassern und Formvorschriften

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Vertretung von Verfassern oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht gemäß gemacht worden.

Bohmte, den _____

7. Mängel der Abwägung

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bohmte, den _____

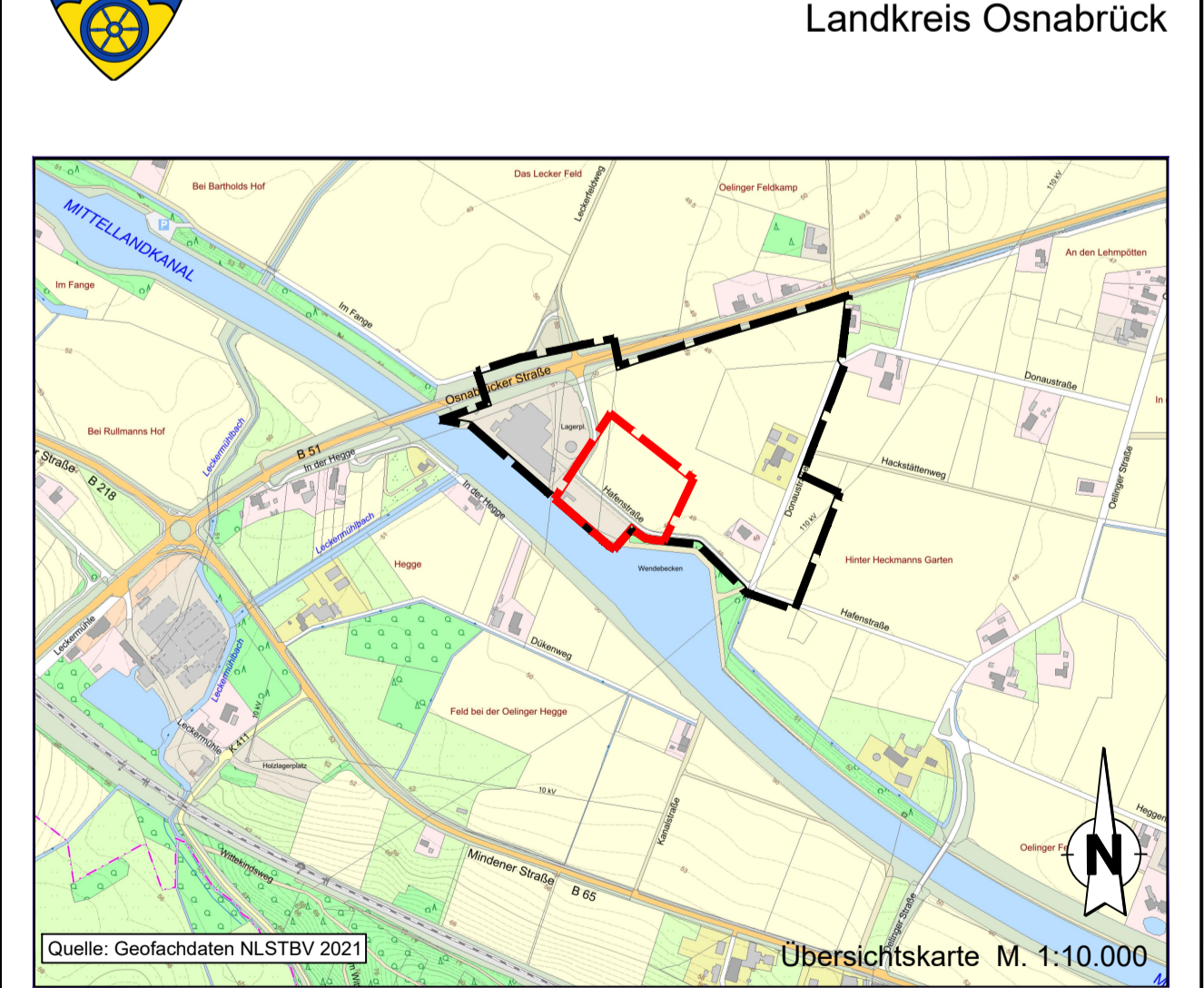
(Der Bürgermeister)

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) i.V.m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

I. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-) <ul style="list-style-type: none">GE GewerbegebieteGEE Eingeschränkte GewerbegebieteSO₁ Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und SchüttgutSO₂ Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel, Schüttgüter und Containerumschlag	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none">Versorgungsfläche ElektrizitätTransformatorstation ST-00244 (Elektrizität / Westnetz GmbH)	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) <ul style="list-style-type: none">Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß BMZ 6,0 Baumassenzahl z.B. GH: 65,0 mÜNN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none">Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: KV-Freileitung10-kV Stromleitung unterirdisch (Westnetz GmbH)	Sonstige Planzeichen <ul style="list-style-type: none">Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 109Grenze des anliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 99Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten Westnetz GmbH, o = 4,00m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)Gewässerarmstreifen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 11)
Bauweise, Bauformen, Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) a abweichende Bauweise Baugrenze	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none">Öffentliche GrünflächePrivate Grünfläche	II. Informelle Darstellung <ul style="list-style-type: none">Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none">StraßenverkehrsflächenVerkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Geh- und Radweg, Anlieger, landwirtschaftlicher VerkehrStraßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer ZweckbestimmungBereich ohne Ein- und Ausfahrt	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) <ul style="list-style-type: none">WasserflächenUmgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des WasserabflussesZweckbestimmung: RRB Regengrabenbecken	III. Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB <ul style="list-style-type: none">Richtfunktrasse (vgl. NÜ Nr. 2)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none">Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen BepflanzungenUmgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		

Gemeinde Bohmte
Landkreis Osnabrück



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
"Hafen- und Industriegebiet -
kombinierter Massengut- und Containerhafen"

- Abschrift -
12.12.2024

Telefon 04919445-0, Telefax 04919445-1, E-Mail info@bohmte.de	Telefon 0471 380 80-0, Fax 0471 380 89-9, E-Mail kontakt@bohmte.de
Gemeinde Bohmte	
Bismarckstraße 6 · 49461 Bohmte	