



**Gemeinde Bohmte**  
**Bebauungsplan Nr. 99**  
**"Hafen- und Industriegebiet**  
**Mittellandkanal"**  
**- Entwurf -**  
**M. 1 :1.000**

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- GIE Eingeschränkte Industriegebiete
- GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete
- SO Sonstige Sondergebiete: Hafen für Futtermittel und Schüttgut
- SO Sonstige Sondergebiete: Containerhafen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ 4,0 Baumassenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2,8 GH: 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Saugrenze

**4. Verkehrsfächen**

- Stellenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gett- und Radweg
- Stellenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch

**7. Grünflächen**

- O Öffentliche Grünfläche
- P Private Grünfläche

**8. 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 Regenrückhaltebecken

**9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz**

- 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

**10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**11. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Gewässerrandstreifen (vgl. text. Festsetzung Nr. 13)
- Lärmkontingent in dB(A) m<sup>2</sup> tag/nacht (vgl. text. Festsetzung Nr. 14.1)
- LK: 70/55 dB(A) m<sup>2</sup>
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45091 (vgl. text. Festsetzung Nr. 14.2)

**II. Nachrichtliche Übernahme (NÜ) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

- Grenze der nachrichtlichen Übernahme "Containerhafen" (vgl. NÜ Nr. 1)
- Sonstige Sondergebiete: Containerhafen (vgl. NÜ Nr. 1)
- Wasserflächen: Zweckbestimmung Hafen (vgl. NÜ Nr. 1)
- Richtungssektoren (vgl. NÜ Nr. 3)

- Textliche Festsetzungen**
- Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO**  
 1.1 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungseinrichtungen nicht Bestandteil des Baugeländes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).  
 1.2 In den Mischgebieten MI sind Wohngebäude nur in Verbindung mit sonstigen nicht ebenfalls Gewerbebetrieben, sowie Geschäfte- und Bürobüros zulässig. Der gewerbliche Anteil muss über mindestens 50% der geplanten Wohnfläche betragen.
  - Gewerbegebiete GE und GEE gemäß § 8 BauNVO**  
 2.1 In den Gewerbegebieten GE und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungseinrichtungen nicht Bestandteil des Baugeländes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).  
 2.2 In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsstätten nicht Bestandteil des Baugeländes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).  
 2.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind nur die des Wohnens nicht störende Bereiche zulässig.  
 2.4 In den Gewerbegebieten GE und GEE sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugeländes.
  - Industriegebiete GIE gemäß § 9 BauNVO**  
 3.1 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsstätten sind gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugeländes.  
 3.2 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugeländes.  
 3.3 In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugeländes.
  - Sonstige Sondergebiete „Hafen für Futtermittel und Schüttgut“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**  
 Das Sonstige Sondergebiet „Hafen für Futtermittel und Schüttgut“ dient dem Umschlag von Futtermitteln und Schüttgütern.  
 Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebsbeeinträchtigungen zulässig:  
 • Umschlag und Lagerung von Futtermitteln  
 • Umschlag und Lagerung von sonstiger Biomasse  
 • Umschlag und Lagerung von Schüttgütern  
 • Umschlag von Schuttgut  
 • Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen  
 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sind nicht Bestandteil des Baugeländes.  
 5. **Sonstige Sondergebiete „Containerhafen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**  
 Das Sonstige Sondergebiet „Containerhafen“ dient dem Umschlag von Containern.  
 Es sind folgende Nutzungen und damit verbundene Betriebsbeeinträchtigungen zulässig:  
 • Umschlag und Lagerung von Containern  
 • Betriebsgebäude, -anlagen und Nebenanlagen  
 • Einrichtungen für die **Wasserversorgung**  
 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sind nicht Bestandteil des Baugeländes.  
 6. **Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.  
 7. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO**  
 Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete sind Pflanzbäume bzw. begrünzte Flächen anzulegen. Hier sind Rücksicht auf Leitungsanlagen sowie anliegender Gehwege zu nehmen.  
 Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig.  
 8. **Hafenstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO**  
 Entlang der Hafenstraße ist je Betriebsgrundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis 12 m zulässig; ausgenommen davon sind die Grundstücke, die bereits über eine genehmigte Grundstückszufahrt verfügen.  
 9. **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 10 BauNVO**  
 Die **Maximalhöhe** ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrspurmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.  
 10. **Überschreitung der Grundflächenzahl**  
 In den Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fassaden, Stützpunkten und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig, wenn die Höhe der Gebäude, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.  
 11. **Oberflächenversickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen.  
 12. **Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauNVO**  
 12.1 Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche heranzuziehen und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen können jeweils mit angerechnet werden.  
 12.2 Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und dürfen durch beschriebene Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.  
 12.3 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind vorläufige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
 12.4 Bei den innerhalb der gekennzeichneten Schutzbereiche von Leitungsanlagen liegenden Pflanzflächen sind die jeweiligen Pflanzauflagen (z. B. keine herabfallenden oder hochwachsenden Gehölze zu verwenden) zu beachten. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume und Pflanzen zu verwenden.  
 13. **Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO**  
 Die gekennzeichneten Flächen dienen als Gewässerrandstreifen. Die Randstreifen sind von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenerhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.  
 14. **Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 5,0 m über Oberkante der Hafenstraße zu errichten.  
 15. **Schallschneisen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**  
 15.1 Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallschneisen je m<sup>2</sup> überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugeländes der festgesetzten Lärmgrenzwerte L<sub>eq</sub> 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 Flächenbezogenen Lärmgrenzwerte wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellehöhe 5 m über Grund vom Emittor zum Immissionsort durchgehend). Bei Anordnung einer zusätzlichen Schallschutzeinrichtung ist ab dem Wert der Überschreitung des Lärmgrenzwertes die Berechnung des daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallschutzpegel für den Bereich der Wohnnutzung des Schallschutzes anzusetzen.  
 15.2 Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Immissionskontingente (L<sub>eq</sub>) signifikant um die in der Tabelle angegebene Zusatzkontingente (L<sub>eq, Zus.k</sub>) erhöhen:  

Richtungssektor	Zusatzkontingente (L <sub>eq, Zus.k</sub> )
Tag	4
Nacht	4

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Sondergebiet Containerhafen gemäß Wasserstraßengesetz (WasserG)**  
 Bei den Übernahmen des Hafensbereichs und der Sperrbereiche des Sondergebietes „Containerhafen“ handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gemäß Wasserstraßengesetz (WasserG). Maßgebend ist hier ggf. das sich anschließende Planfeststellungsverfahren.  
 2. **Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStVG**  
 Gemäß Planfeststellungsbeschluss sind innerhalb der 20 m - Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn der B 51, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.  
 3. **Richtungssektoren**  
 Das Plangebiet wird von zwei Richtungssektoren überdeckt. Die maximal zulässigen Bauhöhen von 96 m (BGG) in 1.5.132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2010 (BGG) (15.146) geändert worden ist.  
 4. **Gashochdruckleitungen**  
 Die Überbauung bzw. Befestigung entlang der Trassen der Gasleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsgeber. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.  
 5. **110 kV-Freileitung**  
 Die Nutzungen und Unterbauten innerhalb der Trasse der Freileitung erfolgt in Abstimmung mit dem Leitungsgeber. Die gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu beachten.

- Hinweise**
- Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGG) (I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2010 (BGG) (15.146) geändert worden ist.  
 2. **Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßfragmente, Hochwassermarkierungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinanzordnungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des arch. Denkmalschutzgesetzes (NSDG) meldungspflichtig und müssen dem Unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.  
 Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 1 des NSDG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
 3. **Altlasten**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenorte vorliegen, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.  
 4. **Überdeckung von Bebauungsplänen**  
 Der Bebauungsplan Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittellandkanal“ überlagert den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet am Mittellandkanal“ und einen Teilbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet am Mittellandkanal“. Die überlagerten Bereiche treten mit dem Bebauungsplan Nr. 99 außer Kraft.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen Bebauungsplan Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittellandkanal“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ Ortslich bekräftigt.

Bohmte, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittellandkanal“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ Ortslich bekräftigt.  
 Bohmte, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- Planungsrunde**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2014 LGLNI  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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 genehmigungswidrig.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.  
 Ortsabrück, den \_\_\_\_\_  
 -Katasteramt Ortsabrück -  
 (Unterschrift) (Siegel)
- Entwurf- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: Dr. Nordhoff  
 In: Technologiepark 4  
 31133 Hildesheim  
 T: +49 5131 363-10  
 F: +49 5131 363-1099  
 www.lux-planung.de  
 Oldenburg, den 05.10.2015.
- Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ Ortslich bekräftigt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ Ortslich bekräftigt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
 Bohmte, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB \_\_\_\_\_ Ortslich bekräftigt worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
 Bohmte, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zusammenstellen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Bohmte, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Bohmte, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**Übersichtsplan M. 1 : 7.500**

**Gemeinde Bohmte**  
**Bebauungsplan Nr. 99**  
**"Hafen- und Industriegebiet**  
**Mittellandkanal"**  
**- Entwurf -**  
**M. 1 : 1.000**