



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnr.

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

überbaubarer Bereich

Allgemeine Wohngebiete

nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

I, II usw.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 f. BauNVO)

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

E

nur Einzelhäuser

—

Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 1 Abs. 4, § 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - passiver Schallschutz an den Wohngebäuden i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen

TB 1

Teilbereiche mit zugeordnetem Lärmpegelbereich i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Höhenbezugspunkt (HP) - Normalhöhennull i.V.m. § 1, Nr. 1 der textlichen Festsetzungen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sind im Plangebiet nicht zugelassen.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (die unter Punkt 1.4 nachfolgend aufgeführten Betriebe und Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen

sind im Plangebiet nicht zugelassen.

1.4 Ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen (gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zugelassen:

- Büro (Verwaltung),
- Arztpraxis, Rechtsanwalts- Steuerberaterkanzlei

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)

2.1.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist nachrichtlich in der Planzeichnung, -innerhalb der jeweiligen Grundstücke erschließenden Straßen, - unter Angabe der jeweiligen NN-Höhen (Normalhöhennull) 52,64 m NN, 52,85 m NN und 53,21 m NN fixiert.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straße und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 0,20 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 maximal zulässige Gebäudehöhe

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

WA-1-Bereich

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 25 Grad, - gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante First, - 10,50 m nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 2° und 25° darf die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante First bzw. Attika, 9,00 m nicht überschreiten.

WA-2-Bereich

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 25 Grad, - gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante First, - 9,00 m nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 2° und 25° darf die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante First bzw. Attika, 7,00 m nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 u. 14 BauNVO sind von den o. a. Regelung ausgenommen.

2.2 Zulässige Grundflächennutzung (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächennutzung (gemäß Eintragung in die Nutzungsschablone) sind

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WA-1-Gebiet:

Für das WA-1-Gebiet gilt die Regelüberschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Zulässig ist eine Überschreitung der, in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächennutzung durch die o. a. Grundflächen der unter 1. - 3. aufgeführten Anlagen von bis zu 50 v.H..

WA-2-Gebiet:

Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Regelüberschreitung), ist innerhalb des WA-2-Gebietes eine Überschreitung der, in der Planzeichnung festgesetzten, Grundflächenzahl (GRZ) durch die o. a. Anlagen bis zu einer GRZ 0,5 zulässig.

2.3 Geschossfläche (§ 20 Abs.3 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der ihnen gehörenden Treppengänge und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

2.4 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA-Gebiete ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wie folgt begrenzt:

WA-1-Gebiet:

- maximal vier (4) Wohnungen je Wohngebäude

WA-2-Gebiet:

- maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude

2.5 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

a) Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO (WA-1-Gebiet)

Innerhalb des WA-1-Gebiets sind die Flächen von Einzelhäusern, Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß der Grenzabstandsregelung der NBauO (§ 5 der NBauO, Stand: vom 03. April 2012) auf den Grundstücken zu errichten.

b) Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (WA-2-Gebiet)

Innerhalb des WA-2-Gebiets ist eine von § 22 Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß der Grenzabstandsregelung der NBauO (§ 5 der NBauO, Stand: vom 03. April 2012) auf den Grundstücken mit der Maßgabe zu errichten, dass innerhalb der WA-2-Gebiete die Wohngebäude eine Seitenlänge von 15,0 m nicht überschreiten darf.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 u. 14 BauNVO) nur innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die o. a. Anlagen nicht zulässig. Gem. § 31 BauGB ist die Errichtung einer Garage oder Nebenanlage außerhalb des überbaubaren Bereichs im Plangebiet zulässig, wenn eine bereits vorhandene Garage oder Nebenanlage i.S. der §§ 12 u. 14 BauNVO angebaut wird, soweit diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorhanden sind.

§ 2 Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

a)

Innerhalb der am Westrand des Plangebiets festgesetzten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und ihren Bestandteilen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) befinden sich die Baumkronentrauben des an das Plangebiet angrenzenden Baumbestandes. Dieses ist demnach zu erhalten und zu pflegen. Baumerhaltende Pflegemaßnahmen sind zulässig.

b)

Die Errichtung von Terrassen, Kompostanlagen und Nebengebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Planbindung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB) ist nicht zugelassen.

§ 3 Belange des Immissionsschutzes

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche	
		1	2
EG und OG	EG und OG	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit durch von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (rückseitige Fronten, auf der von dem Fürstenauer Weg abgewandten Gebäudesseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Teilbereich 1 sind die Außenwohnbereiche zum ständigen Aufenthalt von Personen auf der von der nahegelegenen Lärmquelle (Fürstenauer Weg) abgewandten Seite der Gebäude, Nebengebäude oder anderer Gebäudeteile anzuordnen (bzw. in Lärmschatten von Baukörpern mit einer Mindesthöhe von h = 2,5 m über der Fläche des Außenwohnbereiches (Terrasse, Balkon, usw.) mit einem Mindestschalldämm-Maß von Rw = 25 dB). Die „abgewandte Seite“ weist hierbei einen Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse des Fürstenauer Weges auf.

Hinweis:

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereit gehalten.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachneigung

WA-1- und WA-2-Gebiet:

- Mindestdachneigung: 2° (Grad),
- Maximaldachneigung: 45° (Grad)

1.2 Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, wenn diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Frontspieße sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Frontspieße müssen mindestens 0,3 m aus der Fassade hervortreten.

Je Gebäudesite sind maximal 3 Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

2. Einfriedungen

- Einfriedungen aus lebenden Hecken sind allgemein zulässig;
- Einfriedungen aus Mauern, Holz- und Metallzäunen sind dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Bezugshöhepunkt: s. § 1 Gebäudehöhen) nicht überschreiten.
- Einfriedungen aus Mauern, Holz- und Metallzäunen entlang der Westgrenze der Grundstücke (parallel zum Stichkanal) dürfen eine Höhe von 54,1 m NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Höhe von 1,80 m oberhalb des gewachsenen Geländes.

3. Einstellplätze

Auf den Grundstücken sind je Wohnung/Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als örtlich zu hinnehmen.

3. Immissionen

Vom Fürstenauer Weg im Osten und dem Stichkanal Osnabrück im Westen gehen Immissionen aus.

a)

Für die in Kenntnis der von der Wasserstraße ausgehenden Emissionen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem WSA Minden keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

b)

Für die in Kenntnis der vom Fürstenauer Weg ausgehenden Emissionen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

5. Belange des Artenschutzes

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernung/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden und bodenbrütenden Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaufgebotung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befallenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeieneinschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befallenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Baumfällarbeiten:

Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaufgebotung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befallenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ befallenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

6. Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich anzuzeigen, mindestens 2 Monate vor Baubeginn.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Bauausführenden sind gehalten, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de)

Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7. Aufstellung von Abfallsammelbehältern

Die Anlieger der Wohngrundstücke, die über die nördlich gelegene kurze Stichstraßen erschlossen werden, sind gehalten, die Mülleimer an der nächsten von den Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße bereit zu stellen.

8. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

- Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das WSA Minden zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, die in Kanalanähe und/ oder bis zur dortigen Baugrenze geplant sind. Auf die mögliche Notwendigkeit von strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz wird hingewiesen.
- An den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes dürfen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.
- Von dem Zweigkanal gehen Immissionen aus. Das Flurstück 2/17 ist mit einem Einwirkungsrecht zu Gunsten der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes belastet. In Kenntnis der vorhandenen Wasserstraße und der von der Schifffahrt ausgehenden Immissionen können gegenüber der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung keinerlei Immissionsschutzansprüche geltend gemacht werden.

9. Erdfälle

Das Planungsgebiet ist formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24/1102-1).

Für Bauvorhaben in dem Planbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Wallenhorst, den 17.01.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 17.01.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2019 in Kraft getreten.

Wallenhorst, den 01.03.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verkehrs- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den

(SIEGEL)

Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.48) 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 Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 275 "Heidriede III" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 17.01.2019

(SIEGEL)

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss "Bauen, Planen, Straßen und Verkehr" der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 17.01.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 8

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2017

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 14.02.2019

Geschäftsschweiss: L4-0501/2017

LGN

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)

gez. D. Eckert

Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss "Bauen, Planen, Straßen und Verkehr" der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.08.2018 bis 24.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 17.01.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 17.01.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2019 in Kraft getreten.

Wallenhorst, den 01.03.2019

gez. Steinkamp

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verkehrs- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den

(SIEGEL)

Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2018-12	Ev/Ni
	gezeichnet	2018-12	Ber
	geprüft	2018-12	Ni
	freigegeben	2018-12	Ev

Wallenhorst, 2018-12-20

gez. J. Eversmann

Plan-Nummer: H\WALLENH\275\06\PLAENE\BP\275_06_U\Abschrift.dwg\Abschrift

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 275

"Heidriede III"

mit örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000