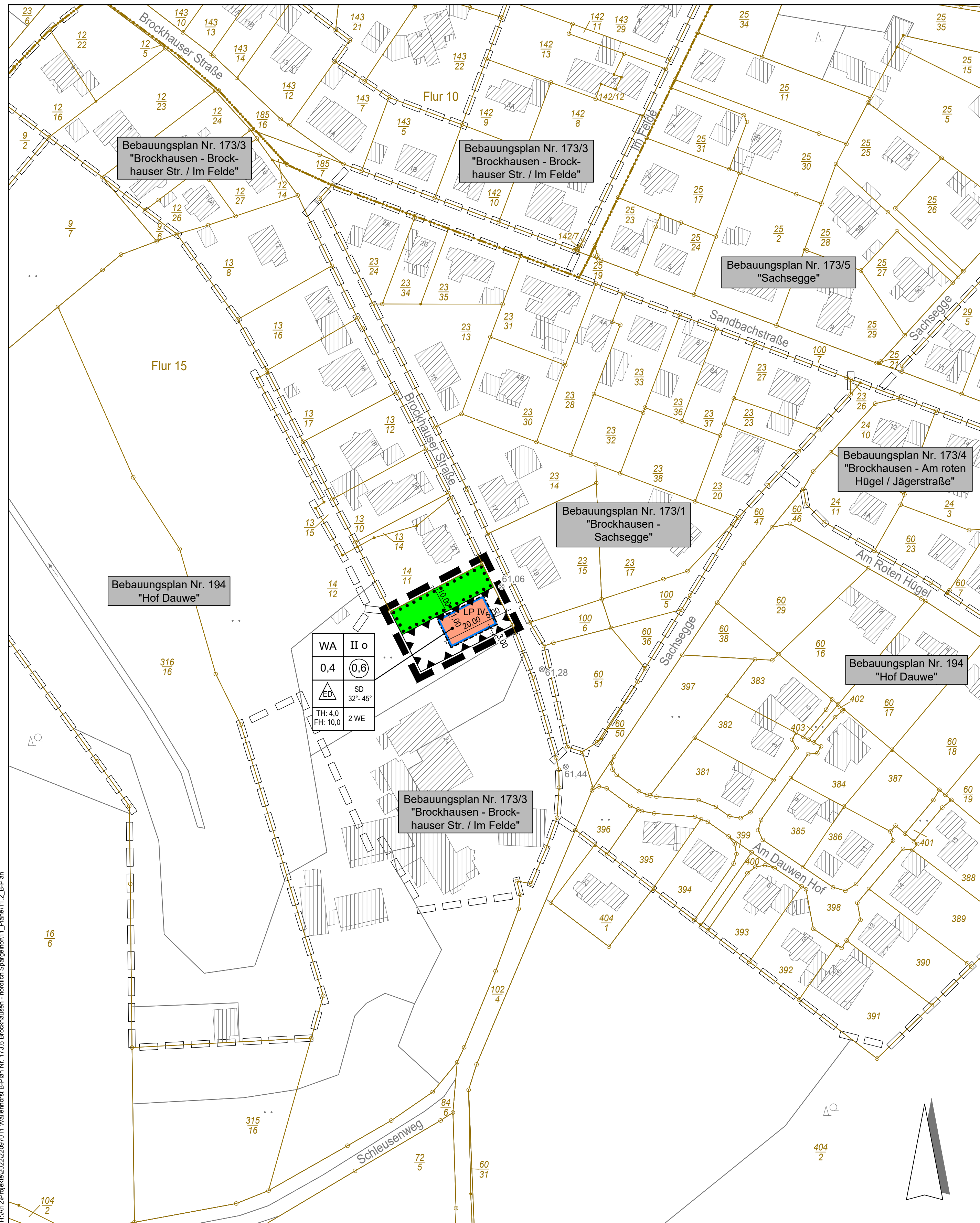


GEMEINDE WALLENHORST

Bebauungsplan Nr. 173.6

"Brockhausen - nördlich Spargelhof"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - WE Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- o** private Grünflächen (Baumerhalt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- o** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- o** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LP IV** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1
- SD** zulässige Dachform: Satteldach

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., die auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Wallenhorst, Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst, zur Einsicht bereitgehalten.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49087 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen 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. Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmitteleinsatzdienst der zentralen Polizeidirektion zu verständigen.
4. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollte von der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung abgewichen werden, ist unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter zu bestätigen, dass sowohl keine Brutnester europäischer Vogelarten als auch keine Fledermäuse betroffen sind.

Aus Gründen des Fledermauschutzes hat die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards zu erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel und einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Kugellampen sind nicht zu verwenden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton "warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

5. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 173.6 "Brockhausen - nördlich Spargelhof" verliert der B-Plan Nr. 173/3 "Brockhausen - Brockhauser Str. / Im Felde" in dem Bereich, in dem er von dem B-Plan Nr. 173.6 abgelöst wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
3. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie), sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 12 m² ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4. Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, fachlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen
- 5.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
 - 5.1.1. In den mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
IV	66 - 70	35	40	45

Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{w, res} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

- 5.1.2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

- 5.1.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

1. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind nur als Flachdächer zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
2. Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße sind als Holzzäune und als heckenartige Einfriedungen aus Gehölzen wie Eibe, Buche, Liguster, Kornelkirsche oder anderen Arten gem. Liste im Anhang der Begründung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße). (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
3. Die Gärten sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. „Schottergärten“ sind nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
4. Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gem. Liste (s. Gehölzliste im Anhang der Begründung) zu bepflanzen. Angerechnet werden auch die Heckenbepflanzungen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- o** Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)
- o** Flurgrenze
- o** Gebäude Katasterbestand
- o** Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- o** Höhe Schachtdruck in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.)

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 4a Abs. 3 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Für und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

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

Wallenhorst, den
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i. V. m. § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 15
Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Oktober 2022

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.2022).
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.

Geschäftsnachweis: Osnabrück,
Dienstseigel
(Unterschrift)

Gemeinde Wallenhorst Bebauungsplan Nr. 173.6 "Brockhausen - nördlich Spargelhof" mit Örtlichen Bauvorschriften

Entwurf M. 1:1.000

