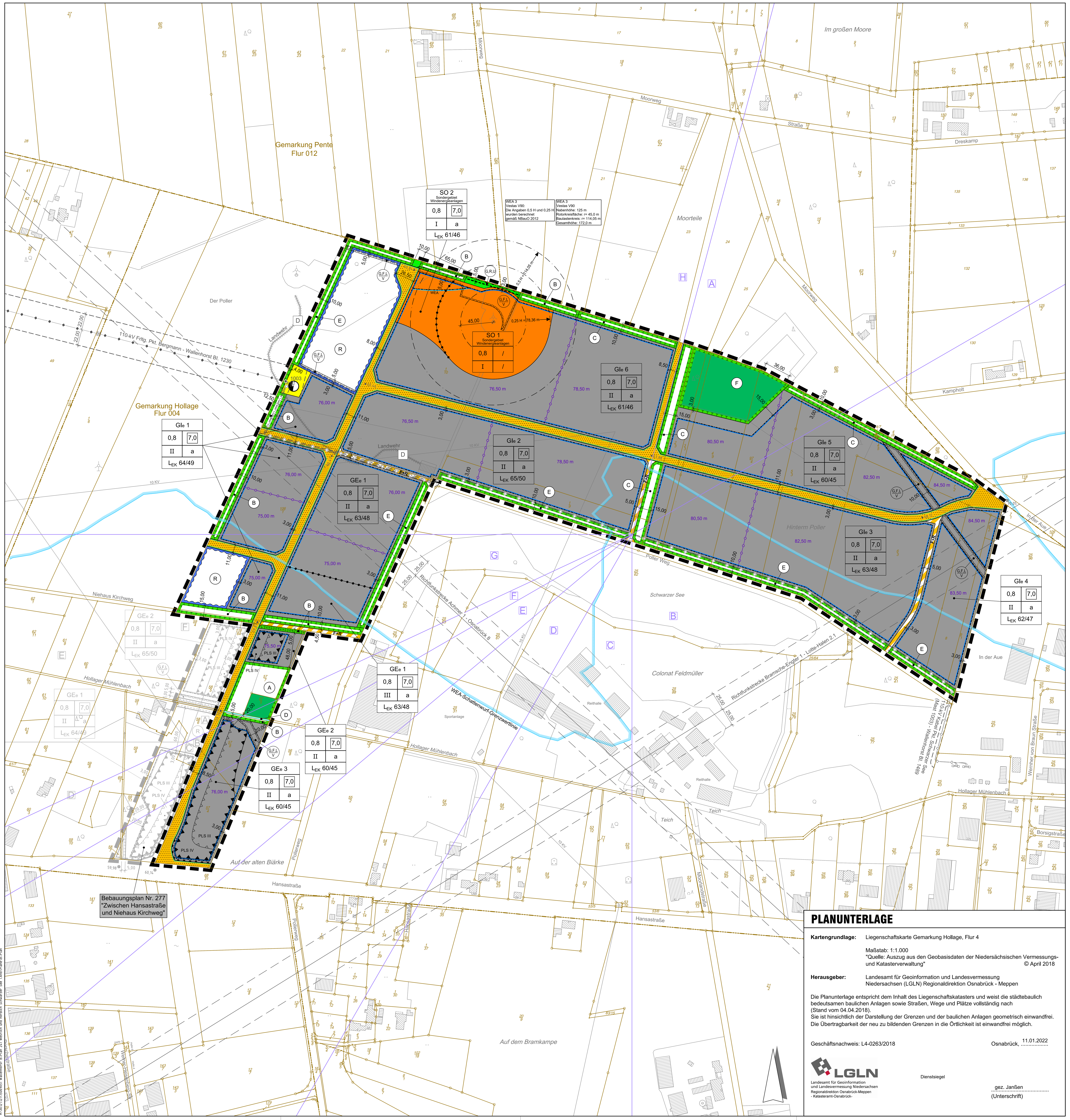
GEMEINDE WALLENHORST

Bebauungsplan Nr. 241
"Westlich und nördlich Schwarzer See" - 1. Änderung



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 4

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © April 2018

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 04.04.2018).
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: L4-0263/2018

Osnabrück, 11.01.2022

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

gez. Janßen
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
- GIe — Industriegebiete mit Einschränkungen (§ 9 BauNVO)
- SO 1/2 — Sondergebiet Windenergieanlagen (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 7,0 — Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- a — Abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig; Abstände nach § 5ff NBauO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- WEA — Baugrenze, die von Windenergieanlagen im SO 1/2 einzuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F+R — Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- R — Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A — Zweckbestimmung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G,F,L / V — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- G,R,U — Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)
- PLS — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - passiver Lärmschutz (PLS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Bereiche für den passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche)
- L_{EK} — Emissionskontingent der Teilfläche für Lärm in dB(A) tags/nachts (gem. DIN 45691)
- A — Richtungssektor für zusätzliche Emissionskontingente
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WEA-Schattenwurf-Grenzwertlinie (max. 30 min/Tag bzw. 30 h/Jahr) (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 78,00 m — Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DARSTELLUNGEN

- Flurgrenze
- Gebäude Katasterbestand
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne (mit Plandarstellung aber ohne Festsetzungscharakter)
- 59,98 — Höhe Schachtdeckel in Meter über Normalhöhennull (NHN). Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.
- 60,47 — Höhe Straßenoberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN). Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.
- D / Landwehr — Einzelanlagen (unbewegliche Kutlurdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (ehemaliger Landwehrwall "Hugenwall")
- Richtfunkverbindung
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung (110-kV-Kabel) mit Schutzstreifen
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (110-kV-Freileitung) mit Schutzstreifen
- Anlage des Stromversorgungsträgers

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

1.1. In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 1-3 (GEe 1-3) sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

1.2. In den Industrie- und Gewerbegebieten (GIe / GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wallenhorst - Fortschreibung 2018 nicht zulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Zeitungen und Zeitschriften, Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Sportartikel, Sanitätswaren, orthopädische Artikel, Augenoptik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse.
Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsverkaufsstellen bis 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet stehen, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden sind („Annex-Handel").

1.3. In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 1 (GEe 1) ist gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4. In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 2-3 (GEe 2-3) können Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anforderungen an die Lärmpegelbereiche zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Nacht über den im Plan festgesetzten Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hinaus erfüllt werden (siehe Karte 2.4 des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachbeitrages Schallschutz).

1.5. In den Industriegebieten mit Einschränkungen 1-6 (GIe 1-6) ist gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6. Das Sondergebiet für Windenergieanlagen 1 (SO 1) gemäß § 11 BauNVO dient zu Zwecken der Windenergienutzung der Aufstellung von Windenergieanlagen.
Zulässig sind
- Windenergieanlagen mit einer maximalen Höhe von 232,00 m über Normalhöhennull (NHN) und einem maximalen Rotorblattdurchmesser von 90,00 m sowie einem maximalen Schallleistungspegel von L_{WA-Tag} = 104 dB(A) und $L_{WA-Nacht}$ = 101 dB(A).
- erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen;
- landwirtschaftliche Nutzungen.

1.7. Das Sondergebiet für Windenergieanlagen 2 (SO 2) gemäß § 11 BauNVO dient zu Zwecken der Windenergienutzung der Aufstellung von Windenergieanlagen sowie für mit den Windenergieanlagen verträglichen gewerblich-industriellen Nutzungen.
Zulässig sind
- Windenergieanlagen (mit einer maximalen Höhe von 232,00 m über Normalhöhennull (NHN) und einem maximalen Rotorblattdurchmesser von 90,00 m sowie einem maximalen Schallleistungspegel von L_{WA-Tag} = 104 dB(A) und $L_{WA-Nacht}$ = 101 dB(A).
- in Industriegebieten zulässige Lagerplätze und Lagerhäuser;
- erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen;
- landwirtschaftliche Nutzungen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1. In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 2 (GEe 2) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) eine Höhe von 60,00 m über NHN nicht unterschreiten.

2.2. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf die zeichnerisch festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.

2.3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) sowie die unter Ziffer 2.2 getroffenen Höhenbeschränkungen gelten nicht für Windenergieanlagen.

3. **Bauweise, Baulinie, Baugrenze** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. In dem Industriegebiet mit Einschränkungen 1 (GIe 1) sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der oberirdischen / unterirdischen Hauptversorgungsleitung grundsätzlich unzulässig.

4. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandflächen** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB

4.1. Im Sondergebiet 2 (SO 2) beträgt der Grenzabstand, abweichend von § 5 Abs. 2 NBauO, 0,15 H, mindestens jedoch 3,0 m.

5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

5.1. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "A" dient dem Schutz eines naturnahen Bachabschnittes sowie der Neuentwicklung naturnaher, lockerer Gehölzbestände. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, lückige Bereiche sind durch geeignete Neuanpflanzungen zu ergänzen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein "Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses sind zulässig.

5.2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "B" dienen der Anlage bzw. dem Erhalt weitgehend naturnaher Entwässerungseinrichtungen (Gräben) sowie dem Schutz naturnaher Gehölzbestände. Anlagen zur Regenwasserableitung, der Regenwasserversickerung sowie Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses sind zulässig. Vorhandene Wege können weiterhin als Fuß- und Radwege sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

5.3. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "C" sollen als Amphibienlebensräume insbesondere für Erdkröten, Gras- und Grünfrösche angelegt bzw. opimiert werden. Mindestens 30 % der Fläche sind dabei als naturnahes Kleingewässer anzulegen. Die Restflächen können als naturnaher Gehölzbestand, als Sukzessionsfläche oder als Krautsaum angelegt und unterhalten werden. Die Anlage eines befahrbaren Wirtschaftsweges in wasserdurchlässiger Bauweise bis 3,0 m Breite ist zulässig. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein "Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Das Mähen oder Mulchen von Säumen ist zulässig zwischen 15.08. und 01.11..

5.4. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "D" dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung eines Fließgewässerabschnittes. Das Gewässer und randliche Gehölzbestände sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein "Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses sind zulässig.

5.5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "E" dienen dem Schutz vorhandener Gehölzbestände und der Neuentwicklung naturnaher Feldhecken. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und durch geeignete Neuanpflanzungen zu ergänzen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein "Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses sind zulässig.

5.6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "F" dient dem Erhalt und der ungestörten eigendynamischen Entwicklung (sogenannter "Prozessschutz") einer Waldfläche. Der vorhandene Waldbestand ist dauerhaft aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Entlang der Süd- und Ostgrenze des Waldbestandes ist auf 5 m Breite der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen ein naturnaher Krautsaum bereit zu stellen und jedes Jahr durch 1-2 maliges Mähen oder Mulchen ab dem 15.06. naturnah zu entwickeln. Lediglich im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind noch naturschutzfachlich begründete Gehölzentnahmen zulässig. Darüber hinaus bleiben nur Schnitt- und Fällmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherung zulässig. Dabei muss anfallendes Holz im Bestand als liegendes Totholz verbleiben.

5.7. Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken (R) sind zum Schutz von Amphibien in einer dauerhaft wasserführenden Bauweise ("Dauerstau") auszuführen. Die Flächen der Hochwasserrückhaltebecken sind extensiv zu pflegen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

5.8. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

5.9. Vermeidungsmaßnahme „Fledermausfreundliche Beleuchtung"
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. Hinweis: Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

5.10. Vermeidungsmaßnahme „Amphibienwanderung"
Um das Plangebiet weiterhin für Amphibien passierbar zu gestalten, sind Einfriedungen so zu errichten, dass am Boden ein bodengleicher, für Amphibien passierbarer Raum mit einer lichten Höhe von mindestens 5 cm offen gehalten wird. Darüber hinaus sind zum Schutz von Amphibien etwaige Lichtschächte und Kellertreppen so anzulegen, dass sie keine Fallen für Amphibien darstellen, z. B. durch Anlage seitlicher Rampen neben der Kellertreppe sowie Abdeckung der Lichtschächte mit Rosten deren Öffnungen unter 1 cm² liegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

6.1. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Hansastraße und der Planstraße die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (erf. R'W,res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

PLS IV (= Lärmpegelbereich LPB IV, maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))
An allen der Hansastraße bzw. der Planstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Hansastraße bzw. der Planstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

PLS III (= Lärmpegelbereich LPB III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
An allen der Hansastraße bzw. der Planstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Hansastraße bzw. der Planstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'w,res = 40 dB (Wohnräume), für den Lärmpegelbereich III von R'w,res = 35 dB (Wohnräume). Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden.
Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind an den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen gegen den Verkehrslärm zu schützen. Gegebenenfalls ist hier ein gesonderter Nachweis zu führen.

6.2. In den Industrie- und Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen (GIe / GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die in der Planzeichnung aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A-H erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgenden Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A):

Richtungs-sektor	Winkel-Anfang	Winkel-Ende	EK, zus, tags/nachts
A	15°	60°	0
B	60°	180°	1
C	180°	210°	4
D	210°	230°	3
E	230°	240°	0
F	240°	245°	4
G	245°	270°	0
H	270°	15°	3

Referenzpunkt (UTM-Koordinaten)

X [m]
32.431.150,00
Y [m]
5.801.720,00

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, i. d. F. vom Dezember 2006.

6.3. Innerhalb der dargestellten WEA-Schattenwurf-Grenzwertlinie sind in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sollen (z.B. Büroräume), aus Gründen des Immissionsschutzes (Schlagschatten durch Windenergieanlage) Fenster, die den bestehenden Windenergieanlagen zugewandt sind, nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Auswirkungen durch Schlagschatten zu erwarten sind oder durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden können.

7. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** nach § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB

7.1. Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Gewerbegebietes mit Einschränkungen 2 (GEe 2) ist innerhalb des Gewerbegebietes in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung zu speichern.

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. Im Plangebiet liegt als Kulturdenkmal der ehemalige Landwehrwall "Hugenwall". Im August 2016 wurden daher von der Denkmalschutzbehörde Sondagegrabungen durchgeführt. Weitere Ausgrabungen sind nach Angaben der Behörde nicht vorgesehen. Allerdings müssen die zukünftigen Erschließungsarbeiten im direkten Umfeld des "Hugenwalls" von der Stadt- und Kreisarchäologie begleitet werden, da die geplante Erschließungsstraße den ehemaligen Wallverlauf kreuzt und weitere Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist daher rechtzeitig die Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, zu benachrichtigen, damit eine entsprechende archäologische Baubegleitung erfolgen kann.
Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurden bislang keine besonderen Bodenfunde gemacht.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe 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 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 vier 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.

4. Die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück weist darauf hin, dass aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes bei Eingriffen in den Untergrund bauzeitige Grundwasserabsenkungen erforderlich werden. Ab einer täglichen Absenkmenge von 50 m³/d ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Lärmemissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 „effektive Werte" sind. Der „wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.

6. Im Bereich der dargestellten Wassertransportleitung Thiene-Osnabrück (Bestand und Planung) und des zugehörigen Schutzstreifens sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie Bepflanzungen nur mit Zustimmung der Stadtwerke Osnabrück AG (SWO AG) zulässig. Die Hinweise für Arbeiten im Bereich von Wassertransportleitungen, insbesondere die Nutzungseinschränkungen, sind zwingend zu beachten. Auskünfte erteilen die Stadtwerke Osnabrück, Planung Gas-/Wassernetze, Tel. 0541 / 2002-1212.

7. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

8. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.

9. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.

10. Zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes sind die Träger der Ver- und Entsorgung rechtzeitig in die konkrete Erschließungsplanung einzubeziehen.

11. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf den § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) hin, wonach neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

12. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu verständigen.

13. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist an die Westnetz GmbH Regionalzentrum Osnabrück wahlweise per E-Mail an Netzplanung-RZ-OS@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, Netzdokumentation Goethering 23 - 29, 49074 Osnabrück, zu richten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

14. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass das Planungsgebiet formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet wird (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). In diesem Zusammenhang wird für Bauvorhaben empfohlen, entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

15. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird vollständig der Bebauungsplan Nr. 241 "Westlich und nördlich Schwarzer See" überlagert und damit rechtsunwirksam.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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. § 58 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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, 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 08.10.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 08.10.2021

gez. Steinkamp
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 26.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

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

Wallenhorst, den 08.10.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) 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 des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

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

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 den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 08.10.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2021 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 01.11.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des 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.

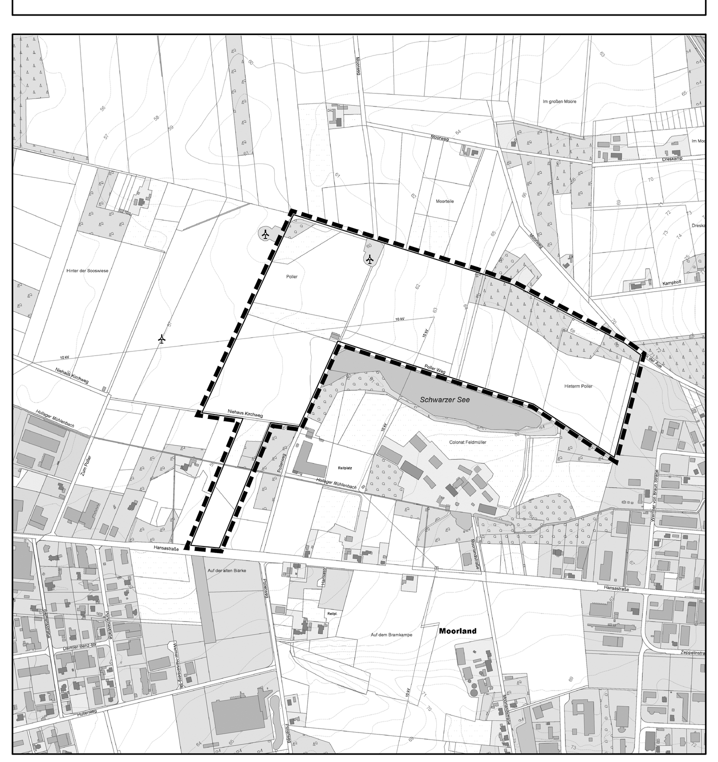
Wallenhorst, den ....

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Gemeinde Wallenhorst

Bebauungsplan Nr. 241
"Westlich und nördlich Schwarzer See" - 1. Änderung

ABSCHRIFT **M. 1:2.000**



Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 15 069 051
Osnabrück, 24.03.2021

Unterschrift