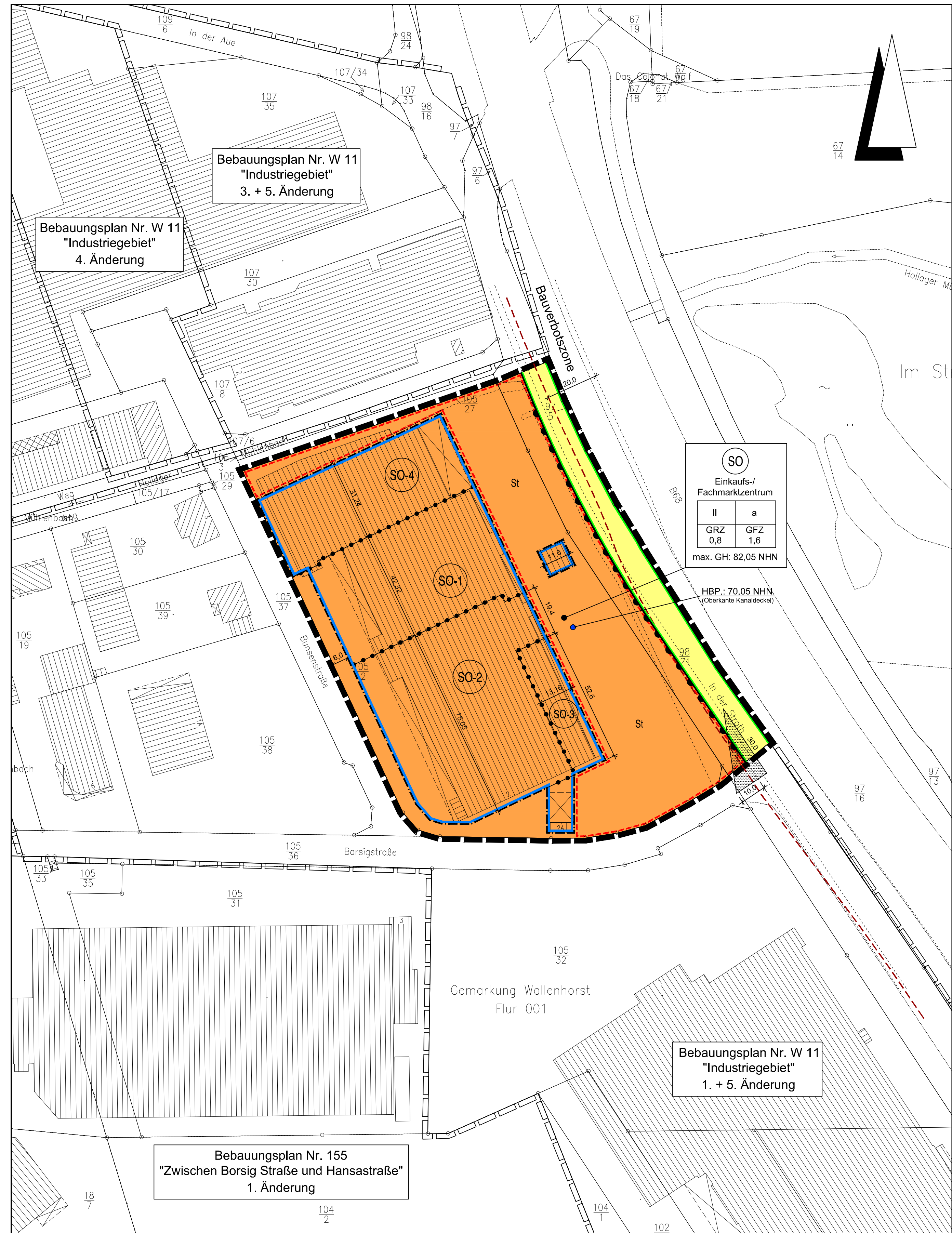


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. W 11 "INDUSTRIEGEBIET" 7. ÄNDERUNG Verfahren gem. § 13a BauGB



Planzeichenerklärung	
Gemäß Platanzeichenverordnung 1999 v. 18. Dez. 1999 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1516).	
I. Bestandsangaben	
--- Gemarkungsgrenze	20 Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß	
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
Sondergebiet	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Mindest- bzw. Höchstgrenze)	
GRZ Grundflächenzahl	
GFZ Geschossflächenzahl	
max. GH ... NHN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a abweichende Bauweise (i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen)	
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStG u. § 24 Abs. 1 NSrG)	
Höhenbezugspunkt i. V. m. § 4 der textlichen Festsetzungen	

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Nutzungsregelungen - Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufs-/ Fachmarktzentrum
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes ist ein Einkaufs-/ Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche (Vkf.) von maximal 5.500 m² zulässig.
a) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufs-/ Fachmarktzentrum“ sind gemäß Pläneinschrieb folgende zentren- und nahversorgungsrelevante relevante Einzelhandelsnutzungen zulässig:

SO-1-Gebiet:	
1 Spielzeug - Fachmarkt	max. Vkf. 1.780 m ²

Innerhalb des SO-1-Gebietes darf das nahversorgungs-/ zentrenrelevante Randsortiment maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

SO-2-Gebiet:	
1 Verbrauchermarkt (Vollsortimenter)	max. Vkf. 1.920 m ²

Innerhalb des SO-2-Gebietes -Verbrauchermarkt- sind zusätzlich zulässig:

1 Shop:	max. Vkf. 50 m ²
Sortimentsgruppe: Tabakwaren und Zeitschriften	
1 Shop:	max. Vkf. 110 m ²
Sortimentsgruppe: Blumen, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	
1 Shop:	max. Vkf. 130 m ²
Sortimentsgruppe: Bekleidung	
1 Shop:	max. Vkf. 50 m ²
Sortimentsgruppe: Backwaren	
Dienstleister: Friseur	

SO-3-Gebiet:	
1 Bekleidungs-Fachmarkt	max. Vkf. 430 m ²

Innerhalb des SO-3-Gebietes darf das nahversorgungs-/ zentrenrelevante Randsortiment maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

SO-4-Gebiet:	
1 Lebensmittel-Discountmarkt	max. Vkf. 1.000 m ²

Der Anteil der aperiodischen, zentrenrelevanten Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren / Wasch- / Putz- / Reinigungsmittel) darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

b) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind die, den jeweiligen Einkaufs- und Fachmärkten zugeordneten Büro-, Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume sowie Nebenträume und Nebenanlagen, allgemein zulässig.

c) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufs-/ Fachmarktzentrum ist
- 1 Schnellrestaurant (max. Grundfläche 120 m²)
- 1 Tankstelle (inkl. Verkaufsshop, max. Vkf. 30 m²)

d) Nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte mit nicht zentren- und/oder nicht -nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Abweichend von der Regelung sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal jedoch 100 m² zulässig.

§ 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zu errichtenden Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Es gelten die Grenzabstandsregelungen gem. § 5 der NBauO.

§ 3 Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der im Plangebiet mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Pflanzstreifen ist dauernd zu erhalten und bei Abgang entsprechen neu zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der pot. nat. Vegetation.

§ 4 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Gebäude dürfen, gemessen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (70,05 m NHN) bis zur Oberkante der Dachhaut, eine Gesamthöhe von 12,0 m (max. zulässige NHN-Höhe: 82,05 m) nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Aufbauten für Fahrstuhltechnik, Klimaanlage, Schornsteine o.ä.) ausgenommen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschrauben, Schrauben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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, 49078 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.2 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreieckflächen (Sichtdreiecke) sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

2.3 Außerkräfttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes W 11 „Industriegebiet“ tritt der Bebauungsplan W 11 „Industriegebiet“, 6. Änderung außer Kraft, soweit dieser durch den Geltungsbereich dieser 7. Änderung erfasst wird.

2.4 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wallenhorst (GMA, April 2008)
Folgende Sortimentsgruppen bzw. Sortimente sind den zentren-/ nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten zuzuordnen:

Warengruppe	zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	- Lebensmittel, Reformwaren - Getränke, Tabakwaren - Brot, Backwaren - Fleisch-, Wurstwaren	
Gesundheit, Körperpflege	- Drogerie-/ Reinigungsartikel - Kosmetikartikel - pharmazeutische Artikel	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	- Blumen / Zimmerpflanzen - Tiere / zoologischer Bedarf	- Freilandpflanzen - Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf / Tierfutter
Bücher, PBS, Schreibwaren	- Bücher - Zeitschriften - Papier-, Schreibwaren - Spielwaren - Bastelbedarf	- Bürobebedarf / Organisationsartikel (mit überwiegender gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	- Bekleidung - Wäsche / Miederwaren - Schuhe - Lederwaren - Sportbekleidung - Sportschuhe - Sportartikel	- Sportgroßgeräte
Elektrowaren	- Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren) - Elektrozubehör - Computer - Radio, TV, Video („braune Ware“) - Unterhaltungselektronik - Ton- / Bildträger - Kommunikationselektronik (Telefon/Telefonzubehör) - Fotoartikel	- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	- Glas / Porzellan / Keramik (GPK) - Geschenkartikel - Haushaltswaren - Kunst- / Kunstgewerbe - Spiegel - Haus-, Heimtextilien, Bettwaren, - Leuchten, Lampen - Teppiche (handgeknüpft) - Kurzwaren / Handarbeitsartikel	- Möbel / Matratzen - Büromöbel - Küchen - Farben / Tapeten / Lacke - Teppiche (maschinegefertigt)

Warengruppe	zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente*	nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente*
Sonstiger Einzelhandel	- Optikartikel - Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikalien - Babyartikel - Fahrräder, Fahrradzubehör	- Bau- und Heimwerkerbedarf - Gartenbedarf, -möbel - Baustoffe - Werkzeuge, Maschinen - Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen) - Bodenbeläge - Teppich-Auslegeware - Kamine - Sauna- / Schwimmbadanlagen - Markisen - Campingartikel, Zelte, Campingwagen - Motorradbedarf - Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge

2.5 Bauverbotszone
Gem. den Bestimmungen des § 9 FStG - Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen - wird darauf hingewiesen, dass längs der Bundesfernstraße (B 68)
1. Hochbauten jeder Art -einschließlich Werbeanlagen- sind in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der Ortsdurchfahrten - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - unzulässig (§ 9 (1) FStG).

2. Im Abstand von 20 - 40 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 68 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. (§ 9 (2) u.8) FStG).

2.6 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. W 11 „Industriegebiet“ 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 27.09.2017

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 11 „Industriegebiet“ 7. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 27.09.2017

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wallenhorst, Flur 1
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2014
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.03.2014). 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 09.08.2017
Geschäftsnachweis: L4-300/2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. D. Eckert*
Vermessungsdirektorin

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 21.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 11.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.08.2014 bis 18.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 27.09.2017

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den 27.09.2017

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 27.09.2017

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. W 11 (7) „Industriegebiet“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2017 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 16.10.2017

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den

(SIEGEL) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt- und Str. 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/7880-0 • Fax 05407/7880-88	bearbeitet	2014-04
	gezeichnet	2014-04
	geprüft	2017-06
	freigegeben	2017-06

Wallenhorst, 2017-06-20 *gez. J. Eversmann*

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\108\PLANE\Bp_zplan\11_7\Knd_03_Abschrift.dwg(Abschrift)

WALLENHORST
die Gemeinde

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. W 11

"Industriegebiet"

Verfahren gem. § 13a BauGB

7. Änderung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000