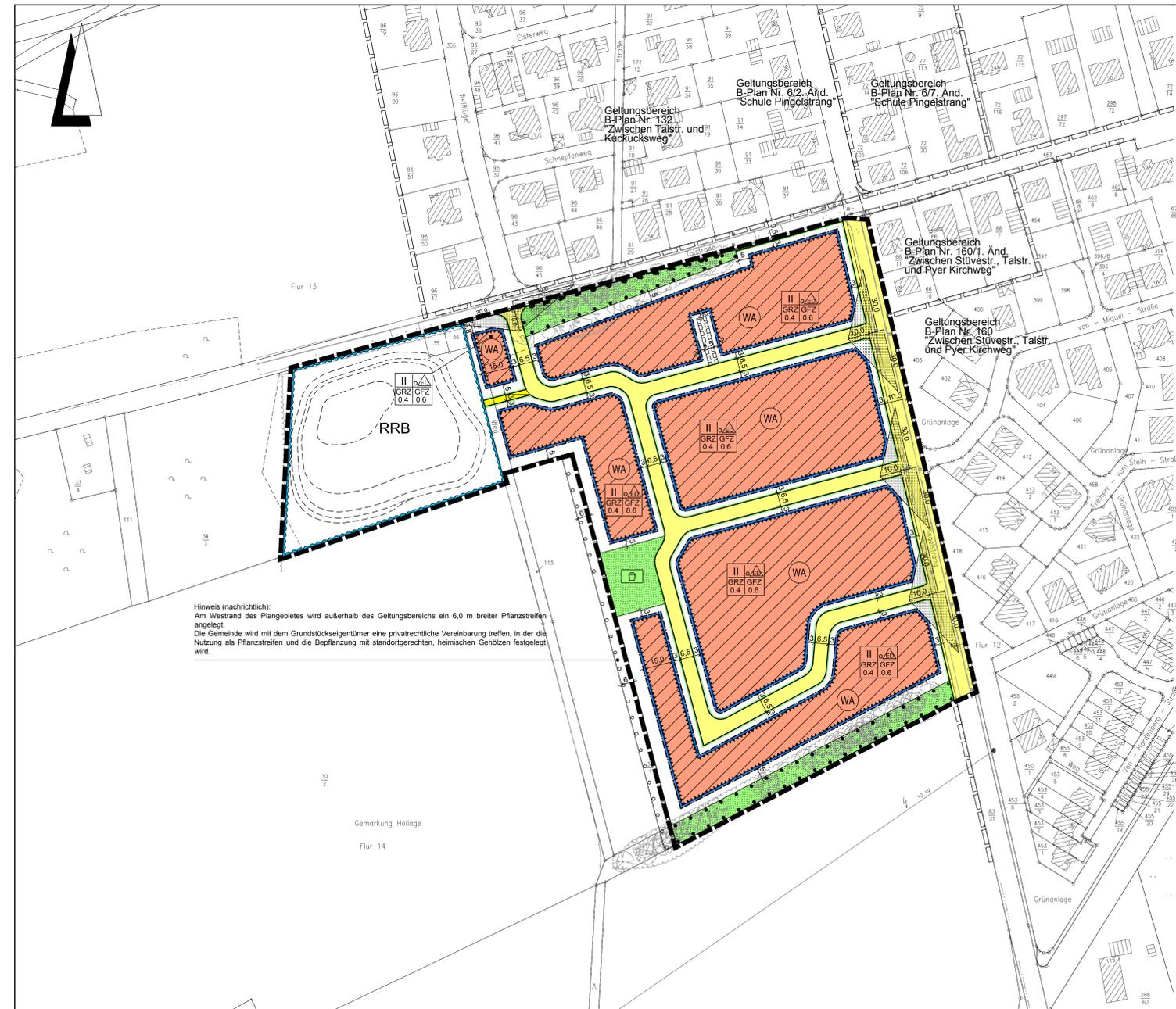


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 257 "WELLMANN'S HÜGEL"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - überbaubarer Bereich
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - RRB Regenrückhaltebecken
- 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzungen der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Der Bezugshorizont zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens befindet sich im Schnittpunkt der Mittellinie der fertigen, das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der Grundstückskante des jeweiligen Grundstücks. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Bezugspunktes bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,50 m nicht überschreiten.

2. Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe
WA-Gebiet
Innerhalb des WA-Gebietes darf die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut

- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 31°
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 45°

nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

§ 3 Baugrenzen
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 4 Bauweise
Abweichung von § 19 (4) Satz 2 BauNVO (Regelüberschreitung) ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis auf 0,6 nur durch Flächen für Zuwegungen und Stellplätze zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

§ 5 Geschosflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
In dem WA-Gebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschosflächenzahl anzurechnen.

§ 6 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 5 Grundstücksgrößen (gem. § 9 (3) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:
a) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²
b) bei Einzelhausbebauung je Einzelhausgrundstück 500 m²
Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 6 Eingriffserklärung (gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Der Ausgleich des Eingriffs in Höhe von 24.893 WE erfolgt außerhalb des Planungsraumes im Nahbereich des nach § 28a NNatG gesetzlich „besonders geschützten Biotops“ der Nierenwiese in der Hasee im Ortsteil Hollage.

§ 7 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in der Nacht innerhalb des Plangebietes geringfügig überschritten. Es werden maximal 63 / 49 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

Einfahrung	Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches Rv.res.)	Geschoss	
		EG und OG	WA
Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordostseiten der Gebäude; (erforderliches Rv.res.)	EG und OG	LPB II
	Südostseiten der Gebäude; (erforderliches Rv.res.)	EG und OG	LPB II
	Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches Rv.res.)	EG und OG	LPB II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die von der Lärmquelle abgewandten Fenster besteht (hier Nordwestseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die genannte DIN-Norm liegt bei der Gemeinde zur Einsicht bereit.

§ 8 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) und § 4 BauNVO)
Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Die gem. § 4 (3) Nr. 2, 4, und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
sind im Plangebiet nicht zugelassen.

B. Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- Bedachung der Gebäude**
 - Dachneigung WA-Gebiet**
 - Mindestdachneigung: 2°
 - Maximale Dachneigung: 45°
 - Ausgenommen von dieser Regelung sind gem. § 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).
- Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße**
Dachaufbauten, Dachseinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Organg ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachseinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken zulässig. Mauern, Holz- und Metallzäune gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Fußwegen, von denen das Grundstück aus erschlossen wird, dürfen - gemessen von der Ok. der fertigen Straßenoberfläche bis zur Ok. der Mauern, Holz- und Metallzäune - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Lebende Hecken gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Fußwegen, von denen das Grundstück aus erschlossen wird, dürfen - gemessen von der Ok. der fertigen Straßenoberfläche bis zur Ok. Lebende Hecke - eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle, auf der in den 1970er Jahren zahlreiche Tongefäßscherben, Feuersteinartefakte u. a. m. entdeckt wurden. Die Objekte weisen auf einen Urnenfriedhof und/oder eine Siedlungsstelle, vermutlich frühmittelalterlich um Christi Geburt (vorromische Eisenzeit/ römische Kaiserzeit), hin. Die Fundstelle könnte sich bis auf das Plangebiet erstrecken.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als örtlich hinzunehmen.

3. Außenkraftrafen von Satzungen
Der Bebauungsplan Nr. 160 „Zwischen Stüvestraße / Talstraße und Pyer Kirchweg“ tritt außer Kraft, soweit dieser von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 „Wellmanns Hügel“ (im Bereich des Pyer Kirchwegs) erfasst wird.

4. Immissionen
Das Plangebiet wird von der A1 (südlich des Planungsbereiches) beaufschlagt. Von der BAB 1 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Wasserschutzgebietszone
Das Plangebiet liegt in einem geplanten bzw. beantragten Wasserschutzgebiet. Die Schutzanforderungen der künftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

7. Belange des Artenschutzes
Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. NatSchG darf
- das Roden von Gehölzen nur in der Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar,
- die Baufeldröschung (Abräumen und Abschieben von Oberboden) nur außerhalb der Brutzeit also zwischen Ende August und Anfang März erfolgen. Sollen die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden, ist zuvor durch einen Sachverständigen eine Überprüfung der Flächen auf vorhandene Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten bzw. Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis (nachrichtlich):
Am Westrand des Plangebietes wird außerhalb des Geltungsbereichs ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Die Gemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer eine privatrechtliche Vereinbarung treffen, in der die Nutzung als Pflanzstreifen und die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen festgelegt wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 257 „Wellmanns Hügel“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 25.10.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2011 örtlich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 25.10.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Mai 2011
LGLN
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 (Az. L4 505/2011 Stand vom 16.05.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 07. Sep. 2012
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-
..... gez. D. Eckert, VmOR
Unterschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 29.04.2011 bis zum 20.05.2011 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2011 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 25.10.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.08.2011 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 09.03.2012 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.03.2012 bis 23.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Wallenhorst, den 25.10.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 25.10.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

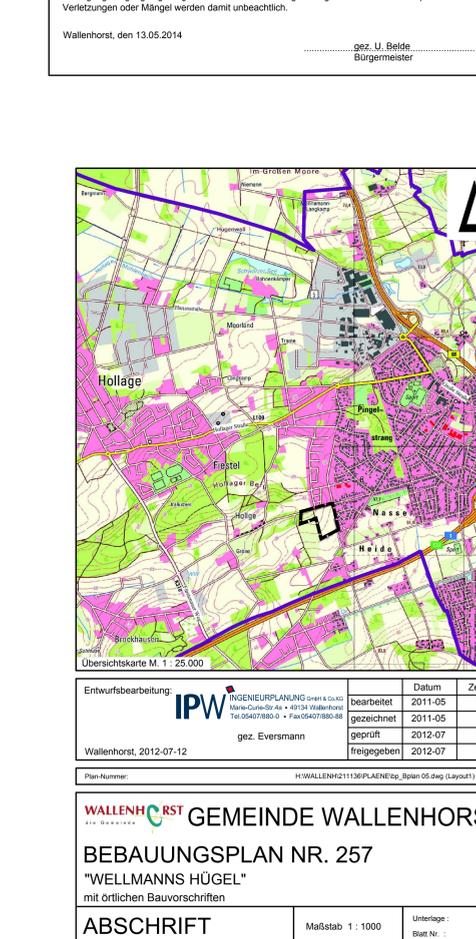
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 257 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2012 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2012 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 31.10.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den 13.05.2014 gez. U. Belde
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG gmbh & co. KG Walle-Center-Str. 4a + 40 34 Wallenhorst Tel: 054677830-0 + Fax: 054677830-98	Datum	Zeichen
bearbeitet	2011-05	NI	
gezeichnet	2011-05	We	
geprüft	2012-07	NI	
freigegeben	2012-07	Ev	

Wallenhorst, 2012-07-12

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\13\PLAENE\top_Bplan_05.dwg (Layout1) - (01-10)

WALLENHORST GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 257
"WELLMANN'S HÜGEL"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab: 1 : 1000

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)

Letzte Änderung: 2012-09-20

Letzte Späloberaktum: 2012-09-20