GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 268
"Witthügel"

Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet - WA-3	
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (max.)	0.4
Geschossflächenzahl (max.)	0.8
Bauweise	(o) offene Bauweise
Dachneigung (min. bis max.)	2° bis 45°
max. Gebäudehöhe (GH) (Firsthöhe / Oberkante Attika in Abhängigkeit zur Dachneigung	DN 2° bis 12°: **max. 8,00 m** DN 13° bis 31°: **max. 9,00 m** DN 32° bis 45°: **max. 10,00m**

Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet - WA-4 / WA-4*	
Anzahl der Vollgeschosse	II (zwingend)
Grundflächenzahl (max.)	0.3
Geschossflächenzahl (max.)	0.6
Bauweise	(o) offene Bauweise
Dachneigung (min. bis max.)	0° bis 12°
max. Gebäudehöhe (GH) Oberkante Attika (inkl. Staffelgeschoss)	**max. 10,00 m**

Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet - WA-2 / WA-2*	
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (max.)	0.4
Geschossflächenzahl (max.)	0.6
Bauweise	(o) offene Bauweise
Dachneigung (min. bis max.)	2° bis 45°
max. Gebäudehöhe (GH) (Firsthöhe / Oberkante Attika in Abhängigkeit zur Dachneigung	DN 2° bis 12°: **max. 8,00 m** DN 13° bis 31°: **max. 9,00 m** DN 32° bis 45°: **max. 10,00m**

Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet - WA-1	
Anzahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl (max.)	0.4
Geschossflächenzahl (max.)	0.4
Bauweise	(o) offene Bauweise
Dachneigung (min. bis max.)	**12° bis 35°**
Firsthöhe (max.)	**8,50 m**

Planzeichenerklärung

Gemäß. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/5 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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 bis 11 BauNVO)

WA überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 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 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. 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)

- Flächen für die Abfallentsorgung
- Abwasserpumpwerk

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- V Straßenbegleitgrün

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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkehrungen 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
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - aktiver Lärmschutz Lärmschutzwand, H=2,50 m ü. OK Gelände
- TB = LPB Teilbereich mit zugeordnetem Lärmpegelbereich I.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) I.V.m. § 1 der textlichen Festsetzungen
- 90.00 m Höhe der fertigen Straßengradiente (Straßenvorplanung)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Parzellierungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
Die gem. § 4 (3) Nr. 2,4, und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zugelassen.

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)
Die in der Planzeichnung für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Höhenlage der das jeweilige Grundstück erschließenden Planstraße.
Der jeweilige Bezugspunkt zur Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der fertigen Straßengradiente (Achshöhe) der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der Grundstücksachse des jeweiligen Grundstücks.

Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten fertigen Straßenhöhen zu ermitteln.

Maximale Gebäudehöhe
WA-1- bis WA-3-Gebiet:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe Eintragung in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung) wird gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße bis zur Oberkante First des jeweiligen Wohngebäudes bzw. bis zur Oberkante der Attika des jeweiligen Wohnhauses. Zulässig sind Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse.

WA-4 -Gebiet:
Innerhalb des WA-4-Gebietes sind zusätzliche Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse zulässig. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die Gebäude (einschließlich Staffelgeschoss) eine Gesamthöhe von 10,00 m nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt der das Gebäude jeweils erschließenden Straße bis zur Oberkante First / Oberkante Attika des jeweiligen Wohnhauses.

2.2 Höhenlage der Gebäude (zulässige Sockelhöhe)
Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - zwischen 0,2 m und 0,5 m über o.g. Bezugspunkt (Oberkante der fertigen Straßengradiente - Achshöhe der fertigen Straße) liegen.

2.3 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 unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO (Regelüberschreitung) ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die unter 1. - 3. genannten Flächen und Anlagen wie folgt zulässig:
WA-1- und WA-2-Gebiet: GRZ max. 0,5
WA-3-Gebiet: GRZ max. 0,6
WA-4-Gebiet: GRZ max. 0,45

2.4 Geschossfläche (§ 20 Abs.3 BauNVO)
In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

2.5. 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-, WA-2- und WA-4-Gebiet:
- maximal zwei Wohnungen bei Errichtung von freistehenden Einzelhäusem,
- maximal eine Wohnung bei Errichtung einer Doppelhaushälfte.

WA-3-Gebiet:
- maximal 4 Wohnungen

2.6 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
Bauweise:
Es gilt die offene Bauweise.
In den Bereichen WA-1, WA-2 und WA-4 unter der Maßgabe, dass die Seitenlänge der Wohngebäude
- bei Einzelhausbebauung: 15,0 m,
- bei Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte): 9,0 m

nicht überschritten werden darf.
Stellung baulicher Anlagen:
Im WA-3-Gebiet ist die jeweils längere Mittelachse des Hauptbaukörpers gemäß der zeichnerischen Festsetzung durch Planzeichen im Bebauungsplan auszurichten.

§ 2 Eingriffsregelung (§ 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 **29.859 WE** erfolgt außerhalb des Planungsraumes bei der Hasemannstiftung in Bramsche-Achmer.

§ 3 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) werden am Tag und in der Nacht in den Obergeschossen der Gebäude überschritten.

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.
Hinweis:
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 - 60 dB(A),
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A),
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

		Geschoss	Teilbereiche	
			TB1	TB2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Wohngebäude innerhalb der WA-Gebiete	OG	LPB III	LPB 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 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 Wallenhorst zur Einsicht bereit.

Im äußersten Südwesten und Nordosten des Plangebietes (WA-2* + WA-4*) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ,Schallschutz im Städtebau geringfügig überschritten. Auf diesen Flächen sind die Außenwohnbereiche (Terrassen) der Wohngebäude nach Westen auszurichten und im Lärmschatten von Nebenanlagen, Garagen oder der Gebäude - durch spezielle Grundrisslösungen - zu errichten.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachneigung
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Dachneigung bzw Mindestdachneigung darf weder überschritten noch unterschritten werden. Hinsichtlich der Dachneigung gelten folgende Regelungen:
WA-1-Gebiet:
- Mindestdachneigung: 12°
- maximale Dachneigung: 35°

WA-2- und WA-3-Gebiet:
- Mindestdachneigung: 2°
- maximale Dachneigung: 45°

WA-4-Gebiet:
- Mindestdachneigung: 0°
- maximale Dachneigung: 12°

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 Ortgang 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 Gebäudeseite sind maximal 3 Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig

2. Staffelgeschosse
Staffelgeschosse sind zwingend von der straßenseitigen Gebäudeaußenwand der darunterliegenden Geschosse um mindestens 2,50 m zurückzusetzen. Gegenüber allen weiteren Außenwänden muss das Staffelgeschoss um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden, gemessen von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses bis zur Außenwand des Staffelgeschosses.

3. Einfriedungen, Stützmauern und Geländeaufhöhungen

3.1. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern (zulässig sind Sockel / Mauern aus Sichtbeton, Naturstein, Gabionen) werden auf die Höhe von max. 0,5 m oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßengradiente der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße begrenzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhenpunkte der Straßengradiente sind durch Interpolation detailliert bestimmbar bzw. der Straßenbauvorplanung zu entnehmen.

Weitergehend sind Einfriedungen als Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken -auch in Verbindung mit Drahtzäunen- zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Für alle straßenseitigen Einfriedungsformen gilt, dass eine Gesamthöhe von 1,0 m gemäß oben genanntem Bezug zur fertigen Straßengradiente nicht überschritten werden darf.

3.2 Stützmauern
Stützmauern an den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen als Mauern aus Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und Winkelstützen aus Beton sowie Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden.
Bezugshöhe der Stützmauer, die zum talseitig gelegenen Nachbargrundstück errichtet wird, ist die die talseitige Straßengradiente der Erschließungsstraße, von der aus das benachbarte Grundstück erschlossen wird.
Hinweis:
Die Höhenlage der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße sind durch lineare Interpolation aus den benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

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

5. Dachbegrünungen
Die Dachflächen von Garagen und Carports ≤ 15° Dachneigung sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt werden.

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen 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.
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 Jahrhunderte um Christi Geburt (vorrömische 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 ortsüblich hinzunehmen.

3. Außerkrafttreten von Satzungen
Der Bebauungsplan Nr. 160 „Zwischen Stüvestraße / Talstraße und Pyer Kirchweg" tritt außer Kraft, soweit dieser von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 „Witthügel" (im Bereich des Pyer Kirchwegs) erfasst wird.

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

5. Wasserschutzgebietszone
Das Plangebiet liegt in der geplanten bzw. beantragten Wasserschutzgebietszone III. Die Schutzanforderungen der Wasserschutzgebietszone sind zu beachten.

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.

7. Belange des Artenschutzes
Baufeldräumung:
Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison 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. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung 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 beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten:
Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison 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 Zeitrahmen erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen 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.

8. Oberflächenentwässerung
Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - in einem Zwischenspeicher zu sammeln und als Brauchwasser in Haus und Garten zu nutzen. Der Zwischenspeicher ist über einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen. Begrünte Dächer können direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

9. Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen
Im Bebauungsplan sind Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.
Es wird empfohlen, die Wohngebäude mit der Längsachse möglichst in Ost-West-Richtung auszurichten, um die Wärme und Stromgewinnung durch die o.a. Anlagen zu begünstigen.

10. 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). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 268 "Witthügel", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 01.02.2017 (SIEGEL) gez. Otto Steinkamp
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 01.02.2017 (SIEGEL) gez. Otto Steinkamp
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 14
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2015

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 26.10.2015). 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 16.12.2016

Geschäftsnachweis: L4-874/2015

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

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

Die Öffentlichkeit ist am 11.06.2015 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.2015 in der Zeit vom 17.06.2015 bis 20.07.2015 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 01.02.2017 (SIEGEL) gez. Otto Steinkamp
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 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 17.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.06.2016 bis 02.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Wallenhorst, den 01.02.2017 (SIEGEL) gez. Otto 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 29.09.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 01.02.2017 (SIEGEL) gez. Otto Steinkamp
Bürgermeister

Bekanntmachung

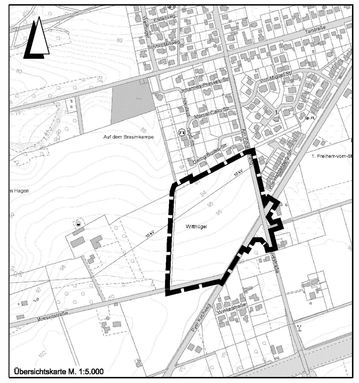
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2016 im Amtsblatt Nr. 23/2016 des Landkreises Osnabrück ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2016 in Kraft getreten.

Wallenhorst, den 01.02.2017 (SIEGEL) gez. Otto Steinkamp
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- 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) gez. Otto Steinkamp
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Merle-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.:05407/880-0 • Fax:05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2015-11	Nl
	gezeichnet	2015-11	Ber
	geprüft	2016-09	Ev
Wallenhorst, 2016-09-29 gez. J. Evertmann	freigegeben	2016-09	Ev

Plan-Nummer: H:\WALLENH\215151\PLAN\ENBP\bp_bplan-268_08_Abschrift.dwg(Abschrift)

WALLENHORST die Gemeinde
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 268
"Witthügel"
mit örtlichen Bauvorschriften
ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 1.000