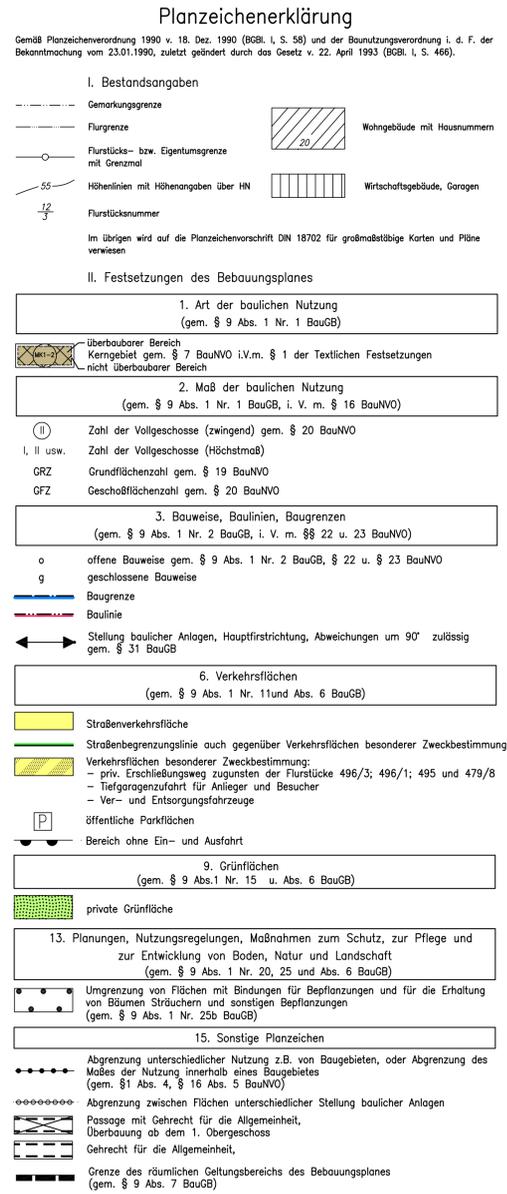
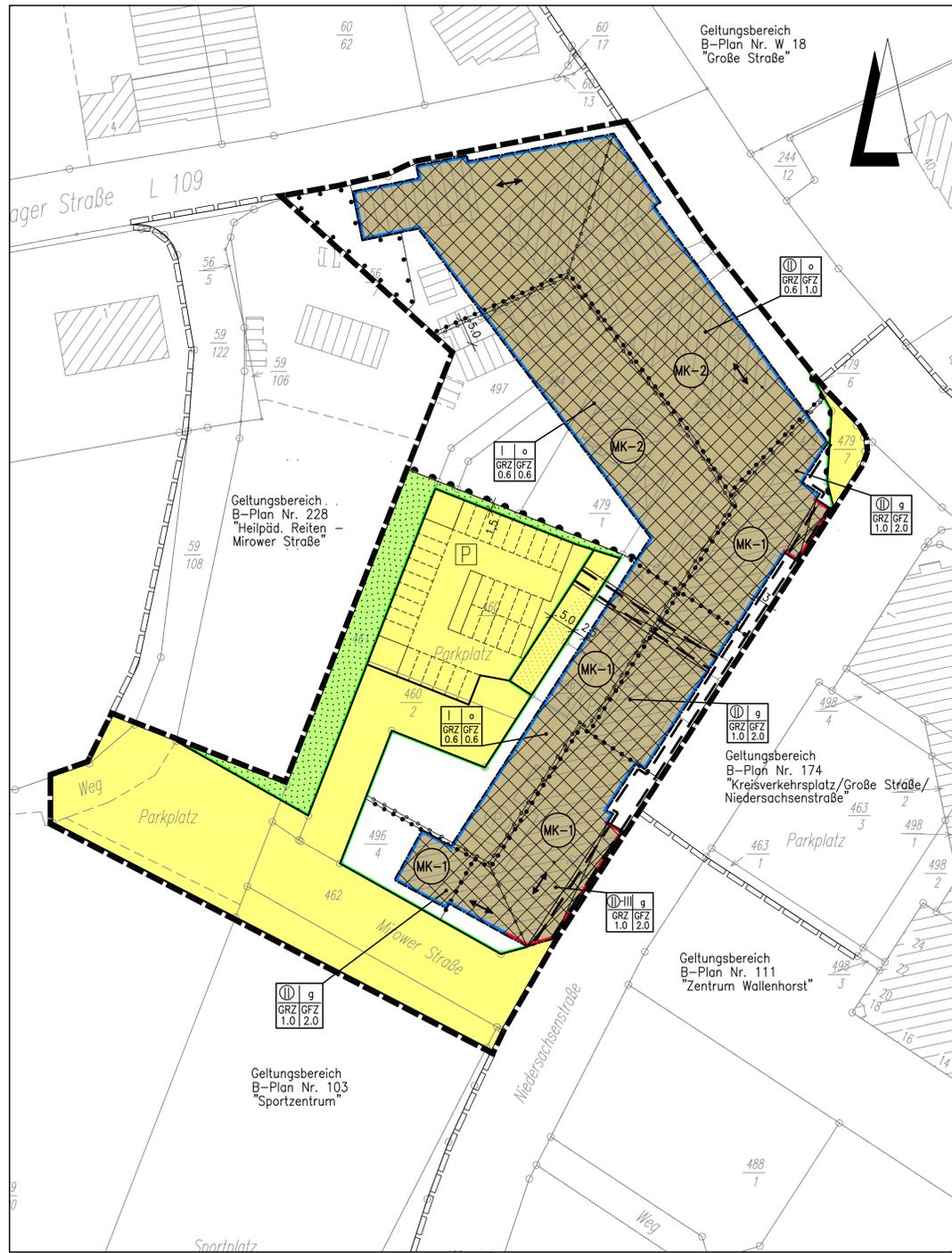


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 232 "MIROWER STRASSE"



Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen Kerngebiete (MK1- u. MK2-Gebiete gem. § 7 BauNVO)
MK1-Gebiet + MK2-Gebiet:

a) Unzulässigkeit von Nutzungen
Unzulässig sind: gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:
- sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (gem. § 7 (2) Nr. 3 BauNVO),
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 fallen (gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO - Ausnahmeregelung)

b) Vergnügungsstätten
In den Kerngebieten sind die unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33a und des § 33i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung handelt, gem. § 1 (5) bzw. (9) BauNVO nicht zulässig und zwar 1. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i.S. des § 33i Gewerbeordnung, 2. Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows- und Stripstecklokale, die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen, sowie Sexkinos.

c) Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 6 u. 7 BauNVO
Auf Grundlage von § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig. Zulässig sind Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 6 u. 7 gem. § 1 (7) Nr. 1 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss. Innerhalb des MK-2-Gebietes sind gem. § 31 BauGB (Ausnahmen- und Befreiungen) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 (2) Nr. 6 BauNVO sowie sonstige Wohnungen (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO) im Erdgeschoss zulässig, wenn diese innerhalb von Gebäuden untergebracht sind, die in offener Bauweise errichtet sind.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 18 BauNVO)
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (gem. § 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße (Mittellinie) und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Innerhalb des Kerngebietes muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt mit dem o.a. Bezugspunkt der öffentlichen Erschließungsstraße übereinstimmen.

b) Traufenhöhe
Nachfolgend festgesetzte Traufenhöhen der Gebäude dürfen, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut
- bei eingeschossiger Bauweise 3,50 m,
- bei zweigeschossiger Bauweise 9,00 m,
- bei dreigeschossiger Bauweise 12,00 m nicht überschreiten.

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

a) Wandflächen und Gebäudegliederungen
1. Alle Wandflächen sind in Klinker-, Putz-, Naturstein- oder Glas-Metall-Konstruktionen auszuführen. Für maximal 15% der jeweiligen Außenwandflächen - z.B. für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse - können auch andere Materialien verwendet werden.
2. Die Errichtung fensterloser Fassaden an der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite sind nicht zulässig.
3. Es sind durchgehende Firstlinien bis zu einer Länge von max. 20,00 m zulässig. Die Höhendifferenz aneinanderstoßender Firste muss mindestens 0,75 m betragen.
4. Kradsicher oder Markisen sind zulässig. Sie dürfen maximal 2,00 m in die öffentliche Fläche hineinragen und eine lichte Mindesthöhe von 2,50 m über Straßenniveau aufweisen.

b) Dachgestaltung
1. Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
2. Die geneigten Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
3. Die Dachflächen der eingeschossigen, den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeeile können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

C. Hinweise

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 232 "Mirower Straße" treten Teilbereiche nachfolgend aufgeführter Bebauungspläne außer Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232 "Mirower Straße" erfasst werden:
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 "Zentrum Wallenhorst" (Teilfläche),
- Bebauungsplan Nr. 228 "Mirower Straße" (Teilfläche),
- Bebauungsplan Nr. 103 "Sportzentrum" (Teilfläche),
- Bebauungsplan Nr. 174 "Kreisverkehrsplatz Große Straße / Niedersachsenstraße"
- Bebauungsplan Nr. 111 (2) "Zentrum Wallenhorst"
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausstattungen, Schloßchen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.
- Von der nördlich des Planbereichs verlaufenden Landesstraße 109 (Hollager Straße) gehen Emissionen aus, für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr.232 "Mirower Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 16.08.2006 (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am 28.03.2006 hat der Rat die Änderung des Aufstellungsbeschlusses über die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen.

Wallenhorst, den 16.08.2006 (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Planunterlagen

Geschäftsnachweis L4-125/2005
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Wallenhorst Flur 5
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des örtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das örtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.02.2005). 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 31.07.2006
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück - Katasteramt - (Siegel) gez. K. Kertscher Lfd. Vermessungsdirektor

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

Die Öffentlichkeit ist am 29.09.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 16.08.2006 (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2006 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 29.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.04.2006 bis 07.05.2006 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. 1 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 16.08.2006 (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 11.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 16.08.2006 (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Inkrafttreten

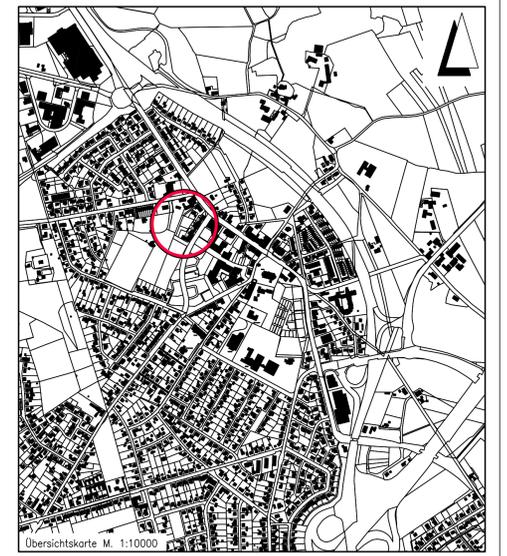
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 232 "Mirower Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.08.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2006 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 19.09.2006 (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beschriebene Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beschriebene Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

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



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG 08b-Lindenstraße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 90-0 · Fax 05407/8 90-98	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	2005-11	Ni
		2005-11	Hd
		2006-03	Ni
		2006-03	Ev
Plan-Nummer:	H:\WALLENHORST\20316\BVGABE\Bpp_p04-04-AB.dwg(Layout1) - (G1-1-1)		
<p>WALLENHORST GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 232 "Mirower Straße" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung</p>			
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500	Unterlage : 1	Blatt Nr. : 1(1)