

# WALLENHORST GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR.266 "Erweiterung Gewerbegebiet Hof Im Hagen"

nicht überbaubarer Bereich

Straßenverkehrsfläche

Regenrückhaltebecken

Regelung des Wasserabflusses

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

und die Regelung des Wasserabflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

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)

15. Sonstige Planzeichen

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren

Warengruppen zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente

Lebensmittel, Reformwaren

Drogerie- / Reinigungsartikel

Brot, Backwaren

Kosmetikartikel

Sanitätswaren

Zeitschriften

Spielwaren

Bastelbedarf

Bekleidung

Lederwaren

Sportschuhe

Sportartikel

Sportbekleidung

Körperpflege

Schreibwaren

Fleisch-. Wurstwaren

pharmazeutische Artikel

Blumen / Zimmerpflanzen

Papier-, Schreibwaren

Wäsche / Miederwaren

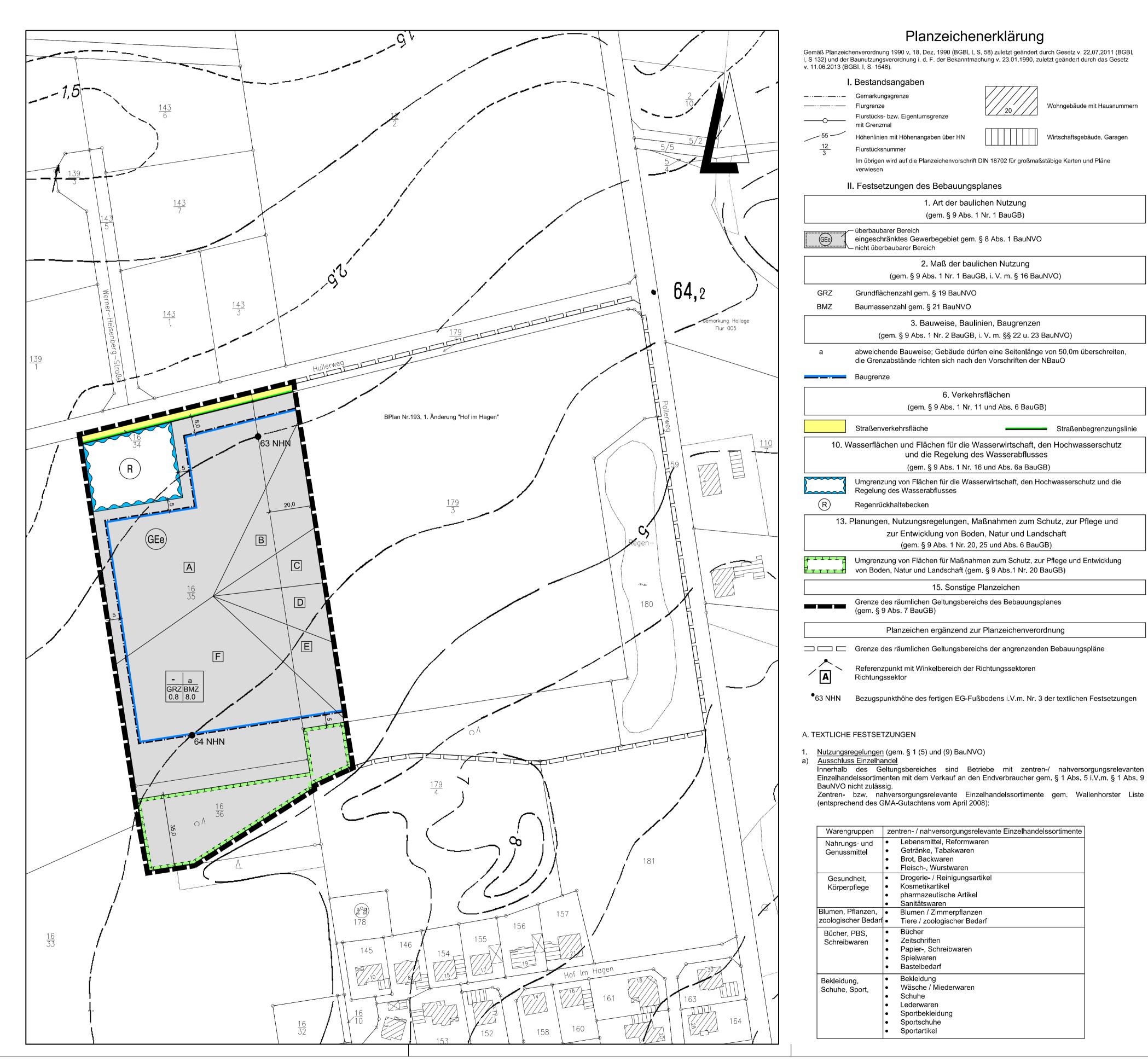
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

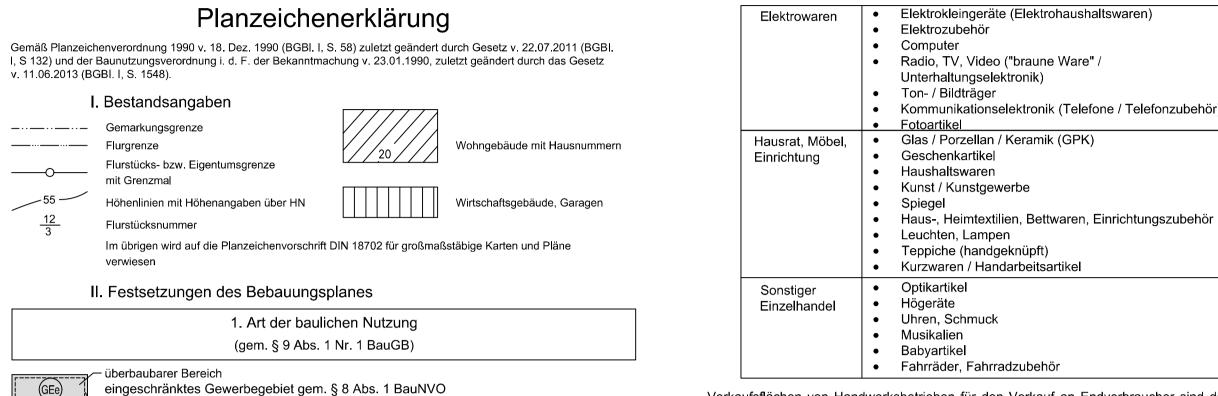
Jmgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die

die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten,

Straßenbegrenzungslinie





Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind dann zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf 150 qm nicht überschreiten.

#### Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken), die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen gem. § 1 (6) Nr.1

#### d) Lebensmittelverarbeitende Betriebe Im Plangebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO lebensmittelverarbeitende Betriebe nicht

Bodenversiegelung (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) Die im Gewerbegebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster) mit einem Fugenanteil von mind. 25% der zu befestigenden Flächen anzulegen.

Gebäudehöhen (gem. § 9 (3) BauGB) Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden Gebäude bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (Oberkante First Gesimsoberkante) 12,80 m nicht überschreiten. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung um bis zu max. 5.0 m Der Bezugspunkt Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird wie folgt festgelegt:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung angegebenen Höhen über

# NHN um max. 0,50 m überschreiten.

Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) u. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

Stellplatzanlagen für Pkw sind zu begrünen. Je 10 Einstellplätze ist ein hochstämmiger Baum, Stammumfang 16 bis 18 cm, anzupflanzen (s. Pflanzenliste des Umweltberichts).

Auf der mit Planzeichen festgesetzten Fläche sind standortgerechte und gebietsheimische Gehölze fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Standortgerecitte, helinische Genoize für die Flache	m mit i nanzbindang (Adswahiiste).
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Kornellkirsche (Cornus mas)	Hartriegel (Cornus sanguine)
Hasel (Corylus avellana)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Frangula alnus)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)	Sal-Weide (Salix caprea)
Ohr-Weide (Salix aurita)	Grau-Weide (Salix cinerea)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	

# 5. Immissionsschutz - Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO -

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{\text{LEK, tags}}$ [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	L <sub>EK, nachts</sub> [dB(A) / m²]	
TF 1 58		43	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im Gauß-Krüger Koordinatensystem: Rechtswert: x = 430625,01Hochwert: y = 5800840,65

## Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Richtgungs- sektor	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent Lek, zus.
	Anfang	Ende	in dB(A) (Tag / Nacht)
Α	235	26	4 / 4
В	26	56	11 / 11
С	56	83	8/8
D	83	111	8/8
E	111	133	1 / 1
F	133	235	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden "0" Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei "im Uhrzeigersinn" (rechtsherum). In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

#### 6. Aufhebung von Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193

Mit dem Bebauungsplan Nr. 266 "Erweiterung Gewerbegebiet Hof im Hagen" wird die westliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 193 "Gewerbegebiet Hof im Hagen" - 1. Änderung überplant, soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 erfasst.

#### 7. Stellflächen und Stellplatzanlagen (gem. § 23 BauNVO)

Stellplätze und Stellplatzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### B. HINWEISE

 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.

#### Versorgungsleitungen Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Bei evtl. 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. Seitens der Bauherren und Baufirmen ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorzunehmen.

3. Eingriffsregelung - Nachweis externe Kompensation Durch den Bebauungsplan Nr. 266 "Gewerbegebiet Hof im Hagen" wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Soweit der Eingriff nicht innerhalb des Planbereichs ausgeglichen wird, erfolgt ein externer Ausgleich (Restkompensation) des Eingriffs außerhalb des Plangebietes. Demnach sind 10.482 WE extern zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt durch Ablösung von Wertpunkten bei der Hasemann-Stiftung in Bramsche-Achmer auf Grundlage einer vertraglichen

#### 4.1 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen der häufigen europäischen Vogelarten oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist es erforderlich, dass die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit erfolgt, also ab August bis Ende Februar. Ist der Baubeginn während der Brutzeit vorgesehen, ist zuvor eine Überprüfung der

Flächen auf potentiell brütende Individuen durch einen Fachkundigen erforderlich.

Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Hasemann-Stiftung.

Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereit gehalten.

4.2 Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung potentieller Quartiere, Jagdhabitate oder Leitstrukturen, ist eine direkte Beleuchtung des Waldrandes und der Maßnahmenflächen zu vermeiden.

#### 5. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist im Verfahren darauf hin, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen -insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte- zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

#### 6. Erläuterungen zur Emissionskontingentierung (s. Punkt 5. Der textlichen Festsetzungen) - Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden "0" Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei "im Uhrzeigersinn" (rechtsherum). - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn

der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzarenze). · Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen und Büronutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 266.

- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden in der

Präambel und Ausfertigung

# der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.10.2014 bis 04.11.2014 frühzeitig an der Planung beteiligt und am 07.10.2014 über die Planung frühzeitig informiert.

Die Behörden uns sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.2014 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert

Wallenhorst, den 08.03.2016

#### Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 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 23.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 08.03.2016 gez. Steinkamp

## Bürgermeister

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Satzungsbeschluss

Wallenhorst, den 08.03.2016 gez. Steinkamp Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.266 "Erweiterung Gewerbegebiet Hof im Hagen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.3.16 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

#### Der Bebauungsplan ist damit am 15.3.16 rechtsverbindlich geworden.

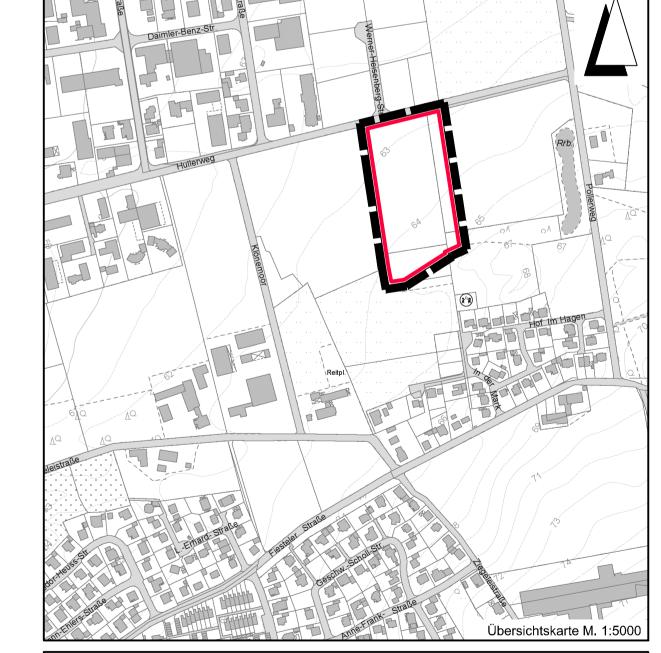
gez. Steinkamp Bürgermeister

#### Geltendmachung der 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

Bürgermeister



# Lagebezug: ETRS89 UTM 32N INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.K Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88 gezeichnet 2014-09 Wallenhorst, 2016-01-14 freigegeben 2016-01 H:\WALLENH\214047\PLAENE\BP\bp\_bplan-266\_02\_gez.dwg(Layout1) - (V1-1-0

# WALLENH CEST GEMEINDE WALLENHORST

# BEBAUUNGSPLAN NR. 266 "Erweiterung Gewerbegebiet Hof Im Hagen"

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:1000

### Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr.266 "Erweiterung Gewerbegebiet Hof im Hagen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Wallenhorst, den 08.03.2016 gez. Steinkamp Bürgermeister Aufstellungsbeschluss Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 "Erweiterung Gewerbegebiet Hof im Hagen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Wallenhorst, den 08.03.2016 gez. Steinkamp Bürgermeister Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 6 Maßstab: 1:1000

> Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen © November 2014 Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

## Niedersachen (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 11.11.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 02.03.2016

# Geschäftsnachweis: L4-984/2014 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück. Katasteramt Osnabrück -

gez. i.V. Batzer Vermessungsamtsrat