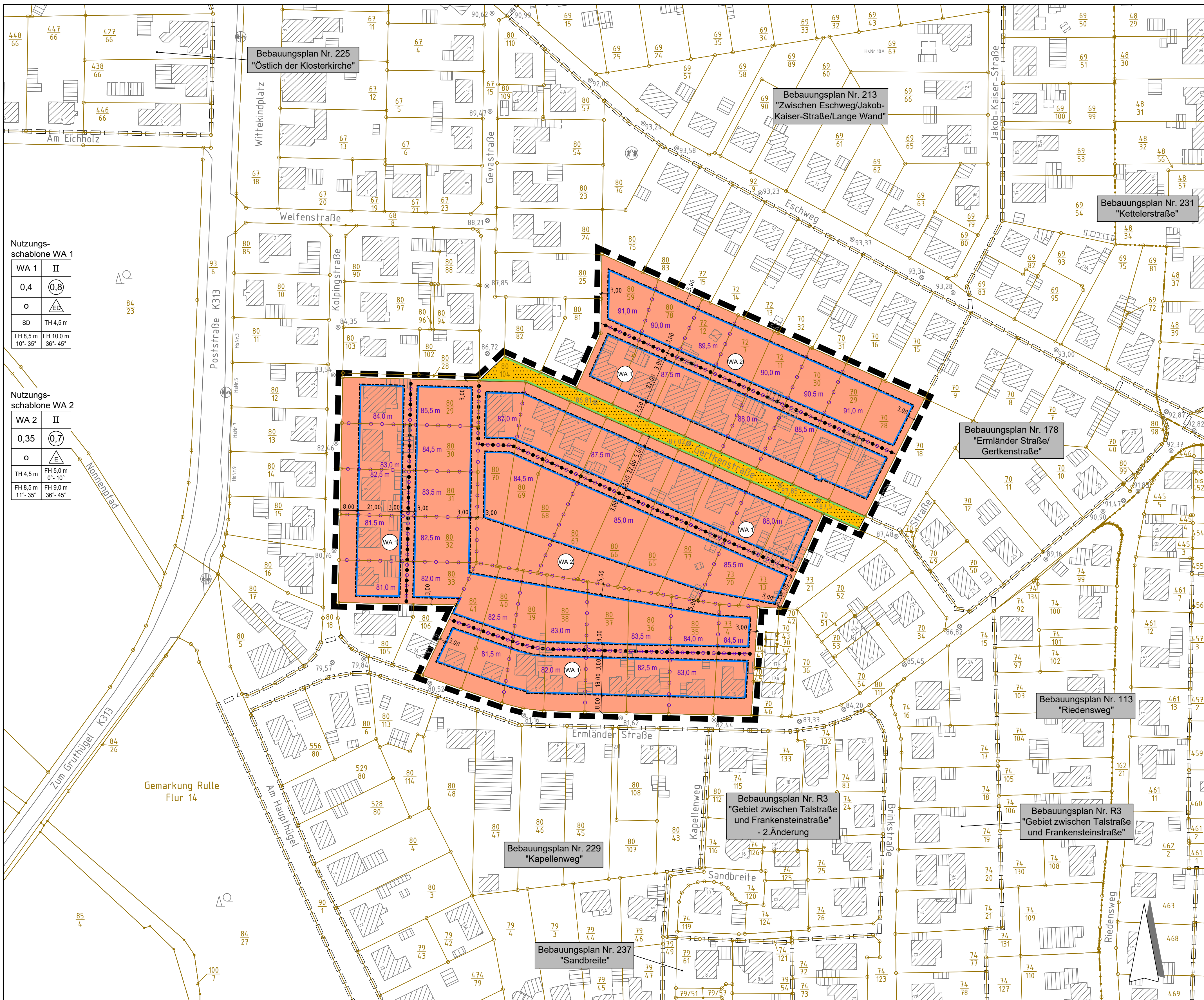


GEMEINDE WALLENHORST

Bebauungsplan Nr. 280

"Eschweg, Gertkenstraße und Ermländer Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe in Meter über OKFF (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△/△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NN) - maximal (Hinweis: Es handelt sich um eine maximale Höhenangabe. Eine Unterschreitung ist möglich. Eine Überschreitung ist unzulässig.)
80,0 m	zulässige Dachform: Satteldach
11°-35°	zulässige Dachneigungsspanne in Abhängigkeit der maximalen Firsthöhe

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—	Flurgrenze
1 2 10	Gebäude Katasterbestand
□ □ □	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
86,72	Höhe Schachtdeckel in Meter über Normalhöhennull (NNH) (Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rulle, Flur 14

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© April 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (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 17.04.2019).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0333/2019

Osnabrück, 11.01.2022



Dienstesiegel

gez. Janßen
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BaunVO)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten 1-2 (WA 1-2) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zusätzliche zweite Wohneinheit zulässig, sofern es sich um eine Einliegerwohnung mit max. 70 m² Grundfläche handelt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung um 0,05 zulässig, sofern es sich um ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss und Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach handelt, das in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift 5.4 mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen ist.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 nur für Stellplätze und Zufahrten zulässig, die in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift 5.6 mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Doppelhäuser nur ausnahmsweise zulässig, sofern aneinandergrenzende Grundstückseigentümer ein gemeinsames Doppelhaus errichten. Pro in der Planunterlage dargestelltem Grundstück ist maximal 1 Doppelhaushälfte zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4. Flächen für den Anschluss an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1. Die für ein rückwärtiges Baugrundstück erforderliche private Erschließungsstraße hat eine Mindestbreite von 3,0 m aufzuweisen. Sollten zwei Baugrundstücke über eine gemeinsam genutzte Zuwegung erschlossen werden, erhöht sich die Mindestbreite der privaten Erschließungsstraße auf 4,5 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO

5.1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind auf maximal 50 % der Traufenlänge zulässig, sofern diese vom Ortsgang, vom First und vom unteren Dachrand (ausgenommen Frontspieße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten und Frontspieße zusätzlich mindestens 0,3 m aus der Fassade hervortreten. Je Gebäudesseite sind entweder maximal 3 Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5.2. Sollten vorhandene bauliche Anlagen vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der festgesetzten Dachform abweichen, ist bei Neuerrichtung eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5.3. Abweichend von der festgesetzten Dachform dürfen Garagen und Nebenanlagen auch mit Flachdächern bzw. mit flachgeneigten Dächern bis maximal 10° errichtet werden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5.4. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5.5. Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für die ausnahmsweise zulässigen Einliegerwohnungen mit max. 70 m² Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ist 1 zusätzlicher Einstellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

5.6. Private Stellplätzeflächen und deren Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

5.7. Das anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerungsanlage muss für ein 20-jähriges Regenereignis bemessen sein, einen Notüberlauf besitzen und einen Grenzabstand von 3,0 m einhalten. Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

5.8. In Vorgärten sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen heckenartige Einfriedungen aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen mit Zäunen aus Metall und Holz oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 280 "Eschweg, Gertkenstraße und Ermländer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.

Wallenhorst, den 28.10.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 und in geänderter Form am 05.09.2019 in der Sitzung des Bebauungsplan Nr. 280 "Eschweg, Gertkenstraße und Ermländer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 28.10.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 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 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 280 "Eschweg, Gertkenstraße und Ermländer Straße" hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt worden.

Wallenhorst, den 28.10.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 28.10.2021

.....
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 280 "Eschweg, Gertkenstraße und Ermländer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 16.11.2021

gez. Steinkamp
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

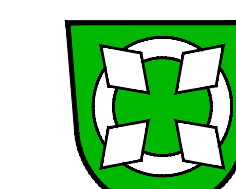
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- und Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder behördliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes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

Wallenhorst, den

gez. Steinkamp
Bürgermeister

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., die auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Wallenhorst, Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst, zur Einsicht bereitgehalten.
- Im Plangebiet zwischen Gertkenstraße und Eschweg ist eine vorgeschichtliche Urnenfundstelle überliefert. Um zu verhindern, dass bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale unerkannt zerstört werden, ist rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder 4433, zu benachrichtigen, damit eine entsprechende archäologische Baubegleitung erfolgen kann.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe 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 Osnabrück) 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Stadt- und Kreisarchäologie anzuzeigen.
- Der Verdacht auf Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden, weshalb bei geplanten Erdarbeiten eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen wird.
- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass das Planungsgebiet formal der Erdalfgefährdungskategorie 3 zugeordnet wird (gemäß Erlass des Niedersächsischen Staatsministers "Baumaßnahmen in erdalfgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ 305.4 - 24 110/2 -). In diesem Zusammenhang wird für Bauvorhaben empfohlen, entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- Wenn bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu verständigen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf eine Gezielte Beseitigung ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar und eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Die gesicherte Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Parallel zur Einreichung des Bauantrages oder der Bauanzeige ist bei der Gemeinde Wallenhorst ein Entwässerungsantrag einzureichen.
- Werden auf einem Grundstück zusätzliche Flächen befestigt (durch Erweiterung der Bebauung oder Teilung mit rückwärtiger Erschließung), sind für das gesamte Grundstück die Entwässerung gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen und ein Überflutungsnachweis vorzulegen.
- Für Versickerungsanlagen ist ein eigenes Bodengutachten zu erstellen. Die Anlage muss gemäß DWA-A 138 dimensioniert / konstruiert werden, einen Notüberlauf haben und entsprechend im Überflutungsnachweis berücksichtigt sein. Eine Abnahme hat zu erfolgen.
- Die Übergangsbereiche zwischen den (meist) abgedeckten Gebäudeaußenwänden / Fassadensockel und den angrenzenden Freiflächen sind zum Schutz des Gebäudes gemäß FLL Richtlinie "Empfehlungen für Planung, Bau und Instandhaltung der Übergangsbereiche von Freiflächen zu Gebäuden" herzustellen.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Planbereiche (Flurstück 2) des Bebauungsplans Nr. R3 überlagert und damit rechtswirksam.



Gemeinde Wallenhorst

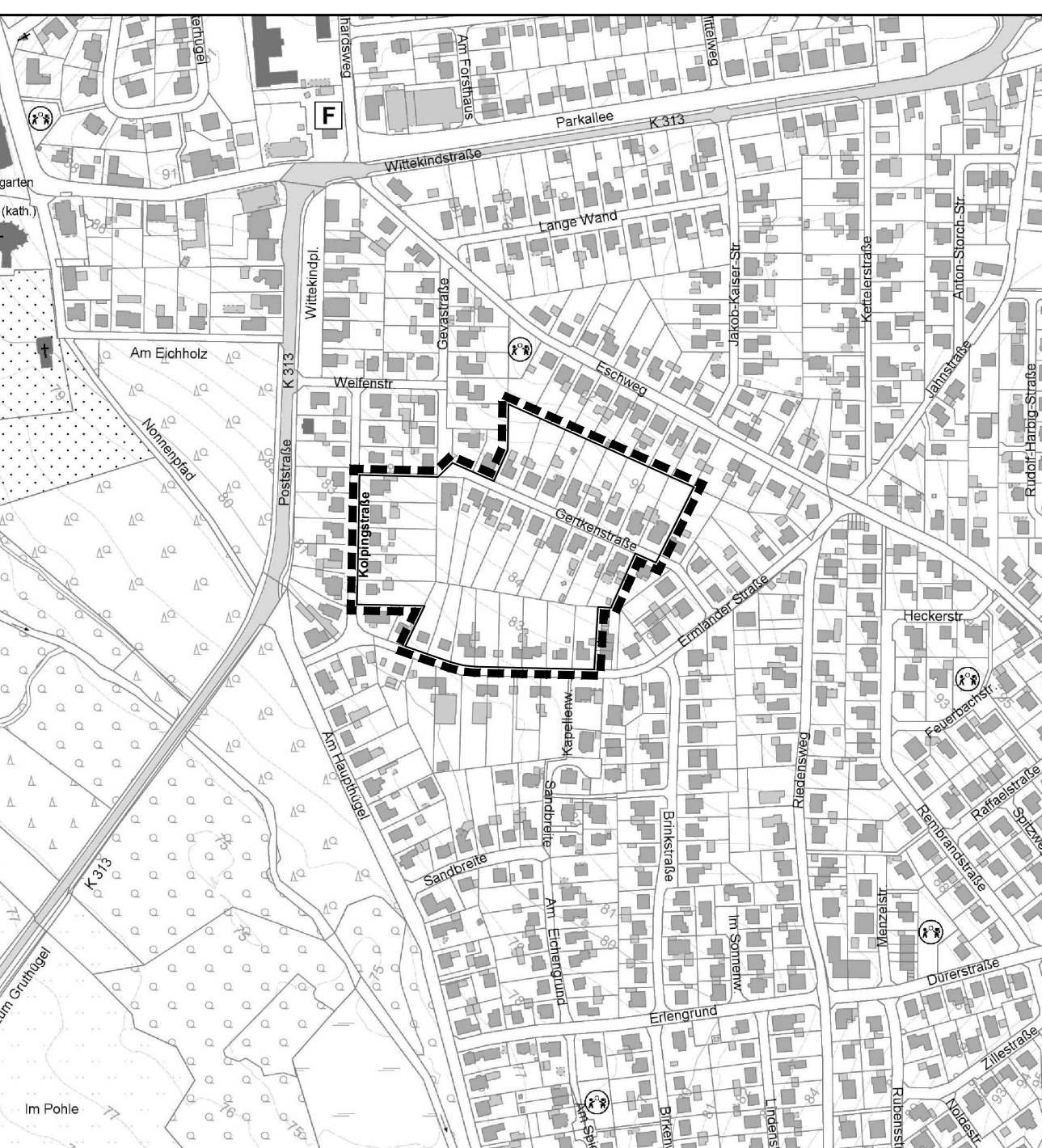
Bebauungsplan Nr. 280

"Eschweg, Gertkenstraße und Ermländer Straße"

mit Örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

M. 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabruck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 19 088 011
Osnabrück, 24.03.2021

.....
Bürgermeister