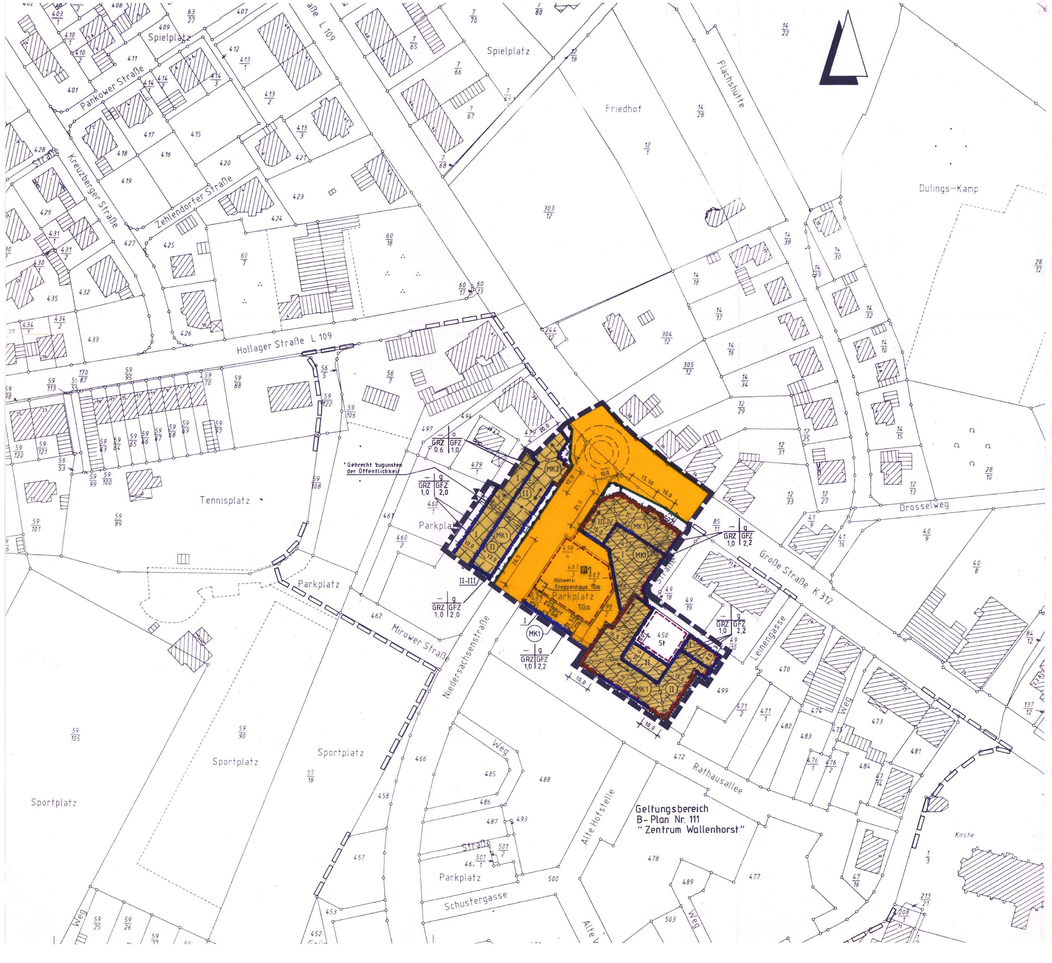
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 174
"KREISVERKEHRSPLATZ GROSSE STRASSE/NIEDERSACHSENSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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
- 53 / 400 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MK1 Kerngebiet 1 gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen
- MK2 Kerngebiet 2 gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) III-IV Mindest- bzw. Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- O offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Begünstigte sh. Planeinschrieb
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° zulässig gem. § 86 LBauO M-V
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
- Durchgang
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textlicher Hinweis:

Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds.GVB l, Nr. 35, S. 517) sind.
Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes Weser-Ems benachrichtigen wird.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Nutzungsregelung Kerngebiete

a) Kerngebiet MK 1:
Unzulässig sind gem. §1 Abs. 5 u. 6BauNVO

- **sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (gem. §7 Abs. 2 Nr.3 BauNVO**
- **Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. §7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO**
- **die Ausnahmen (gem. §7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)**

Wohnungen:
Wohrungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. §7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und sonstige Wohnungen (gem. §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ab dem I. Obergeschoß zulässig.

b) Kerngebiet MK 2:
Unzulässig sind, gem. §1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

- **Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. §7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO**
- **die Ausnahmen (gem. §7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)**

Wohnungen:

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. §7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und sonstige Wohnungen (gem. §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ab dem I. Obergeschoß zulässig.**
- **Ausnahmsweise sind gem. § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. 37 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) ab dem Erdgeschoß zulässig.**

C) Kerngebiete MK 1 und MK 2:
In den Kerngebieten sind die unter §7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33a und des § 33i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung handelt, nicht zulässig (§1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO); hierzu gehören:

1. **Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des §33i Gewerbeordnung;**
2. **Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Stripteaselokale), die der Erlaubnis nach §33a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexkinos.**

d) Eine Erschließung des Tiefgaragen-/Parkplatz (P1)-Grundstücks von der "Rathausallee" ist nicht zulässig.

§2 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
In den Kerngebieten muß die Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf Mitte Gebäude, mindestens in einem Punkt mit der Ok. der angrenzenden Verkehrsfläche übereinstimmen.

§3 Traufenhöhen
Die Traufenhöhen, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:
- bei eingeschossiger Bauweise auf max. 3,50 m
- bei zweigeschossiger Bauweise auf max. 9,00 m und
- bei drei- bis viergeschossiger Bauweise auf max. 12,00 m.

Bei der Errichtung von Frontspießen dürfen die vorgenannten Werte um max. 1,50 m überschritten werden, soweit die Breite der Frontspieße nicht mehr als 1/3 der Traufenseite des Gebäudes überschreitet.
Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Traufenhöhen und Dachneigungen kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn es sich um ein Dachgeschoß i.S. des §2 Abs. 4 NBauO handelt.

§4 Stellung baulicher Anlagen
In den Kerngebieten ist die längere Mittelachse der Gebäude (= Hauptfirstrichtung) durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Wallenhorst gem. §31 Abs.1 BauGB eine Ausnahme von 90° zulassen.

§5 Außerkrafttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 174 "Kreisverkehrsplatz Große Straße / Niedersachsenstraße" tritt der Bebauungsplan Nr. 111 "Zentrum Wallenhorst", 2. und 5. Änderung außer Kraft, sofern dieser durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 erfaßt wird. **Ebenso tritt der Bebauungsplan Nr. 18 "Große Straße" außer Kraft, sofern dieser durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 erfaßt wird.**

B. Örtliche Bauvorschriften

a) Wandflächen und Gebäudegliederungen

1. **Alle Wandflächen sind in Klinker-, Putz-, Naturstein- oder Glas- / Metallkonstruktionen auszuführen.**
   Für max. 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 (Hauptbaukörper) auf gleichem Niveau bis zu einer Länge von max. 20,0 m zulässig. Die Höhendifferenz aneinanderstoßender Firste muß mindestens 0,50 m betragen.**
4. **Kragdächer oder Markisen sind zulässig. Sie dürfen max. 2,0 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen und müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über Straßenniveau aufweisen.**

b) Dachgestaltung

1. **Die Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer - mit Ausnahme der unter Punkt 3 aufgeführten Bedachungen - auszubilden.**
2. **Die geneigten Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad auszuführen.**
3. **Die Dachflächen der eingeschossigen, den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeteile (Innenhöhe der Gebäudekomplexe) können auch in einer Dachneigung von weniger als 30° bzw. als Flachdächer ausgeführt werden. Es ist anzustreben, die Flachdächer zu begrünen.**

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. 174, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~zeichnerischen / neben stehenden /~~ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nebenstehenden / neben stehenden /~~ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 21.10.1997
(SIEGEL)
gez. Lahrmann — Bürgermeister
~~Gemeindedirektor~~

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 21.10.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.06.1997). 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 10.09.1997
Katasteramt Osnabrück — Siegel — gez. i.A. Dr. Wissel, VmOR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Dipl.-Ing. Manfred Sto 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 0 54 07/8 80 - 0 • Fax: 8 80 - 88

Wallenhorst, den 03.06.1997
gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.05.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 21.10.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den .....
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 21.10.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.Okt.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 6.5 ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 06.02.1998
(Siegel)
Landrats Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
I.A. gez. G.Bruns
Gerda Bruns
Aufsichtsbehörde
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den .....
Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 30.04.1998 (Siegel) Der Bürgermeister gez. Lahrmann
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

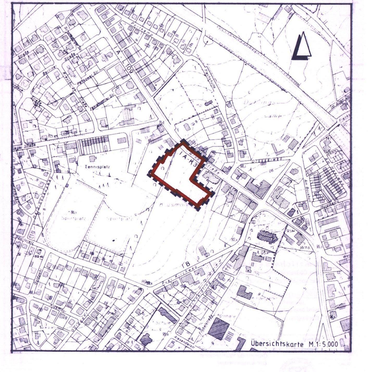
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den .....
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den .....
Unterschrift



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 174
"KREISVERKEHRSPLATZ GROSSE STR./NIEDERSACHSENSTR."
B-Plan-Akte
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m **Maßstab 1:1000**