Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 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
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete

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

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl
- 101,5 m — zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

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

- unterirdisch mit Schutzstreifen

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

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

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

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 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 (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) darf die durch Planeinschrieb festgesetzten Maße nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Die Firsthöhe ist definiert als höchster Punkt Oberkante Dachhaut und darf
in WA-1 eine Höhe von 9,50 m und
in WA-2 eine Höhe von 8,50 m
jeweils über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

b) Die Traufenhöhe ist definiert als Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung und darf in WA-2 eine Höhe von 4,50 m über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) In WA-1 gilt: Bei freistehendem Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

b) In WA-2 gilt: Bei freistehendem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m u. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Seitenlänge der Gebäude darf bei Einzelhausbebauung 15 m und bei Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte) 9,0 m nicht überschreiten darf. Ausgenommen von dieser Regelung sind angebaute Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO.

1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei Abgang von Bäumen innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Bedachung der Gebäude

a) Dachausbildung
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° als Walm- oder Satteldach zulässig.

Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile bis zu 25 % der gesamten Gebäudefläche wie z.B. Vor- u. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten o.ä. ausgenommen.

b) Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, wenn diese 50 von Hundert 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 drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

Einstellplätze

Je Wohnung/Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Wohngrundstück nachzuweisen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

4.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 114 „Hofstelle Piesberg"

Durch die 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114 „Hofstelle Piesberg" (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

4.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 BNatSchG) sind durch die Bauherren unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan auch für alle nachfolgenden Genehmigungsebenen zu beachten (also auch im Bauantrag).

Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach aktueller Einschätzung unter Beachtung der folgenden Maßnahmen vermieden werden:

Baumfällungen: Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar durchzuführen (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar).

Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel stattfinden (also zwischen dem 01. August und 28. Februar).

4.3 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.

4.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wallenhorst im Fachdienst Planen, Bauen und Umwelt eingesehen werden.

4.5 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Trinkwassergewinnungsgebiets „Pye-Hollage".

4.6 Aufstellfläche für Feuerwehr

Für die Bebauung in „zweiter Reihe" ist eine ausreichend bemessene Aufstellfläche für den Einsatz des Hub-Rettungsfahrzeugs der Feuerwehr in der Breite von min. 4 m und in der Länge von min. 15 m einzuplanen.

4.7 Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von ehemaligem Bergbau (Altbergbau). Hier: Zeche Piesberg, Klöckner Werke AG (ehemaliger Steinkohlebergbau). In einer Entfernung von ca. 300 m südlich vom Plangebiet, befindet sich eine Tagesöffnung "Wetterschacht" (Ost 32433318, Nord 5797577). Es befinden sich weitere Schächte in der Umgebung. Auf die Risiken durch Altbergbau wird hingewiesen.

4.8 Waldumwandlung

Durch den hier anstehenden Bebauungsplan wird die Überplanung einer Waldfläche zur Größe von ca. 2.030 m² bedingt. Daher wird zum Ersatz des Waldverlustes eine Ersatzaufforstung im Umfang von ca. 3.500 m² erforderlich (dies entspricht einem Aufforstungsfaktor von 1:1,6 bzw. 1:1,7). Die erforderliche Waldumwandlung wird in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osnabrück und dem zuständigen Beratungsforstamt abgearbeitet und rechtzeitig umgesetzt. Die Gemeinde Wallenhorst wird rechtzeitig vor Fällung der Bäume eine geeignete Fläche für die Ersatzaufforstung in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten nachweisen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 114 "Hofstelle Piesberg", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 20.01.2021 (SIEGEL)

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 09.12.2020 (SIEGEL)

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lechtingen, Flur 1

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2019

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 03.01.2019). 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.

Osnabrück, den 02.03.2022

Geschäftsnachweis: L4-967/2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Kataster amt Osnabrück - (Dienstsiegel)

gez. i.A. F. Batzer
Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 16.09.2020 bis 16.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Wallenhorst, den 09.12.2020 (SIEGEL)

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.12.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 20.01.2021 (SIEGEL)

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 114 "Hofstelle Piesberg", 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 22.03.2022 (SIEGEL)

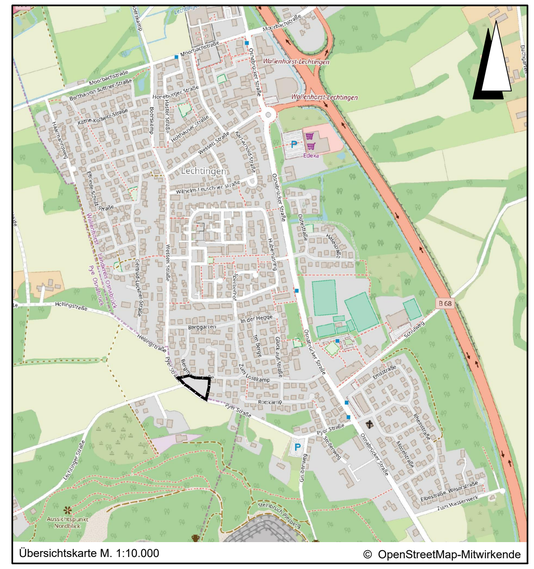
gez. Steinkamp
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den .....

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2020-12-03 gez. ppa. Desmarowitz

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-12	Rl
gezeichnet	2020-12	Hd
geprüft	2020-12	Rl
freigegeben	2020-12	Dw

Plan-Nummer: H:\WALLENH\218500\PLAENE\BPlan-114-4aen\BP\bp_bplan-114-4aen_06_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

WALLENHORST die Gemeinde

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 114
"Hofstelle Piesberg"
4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500