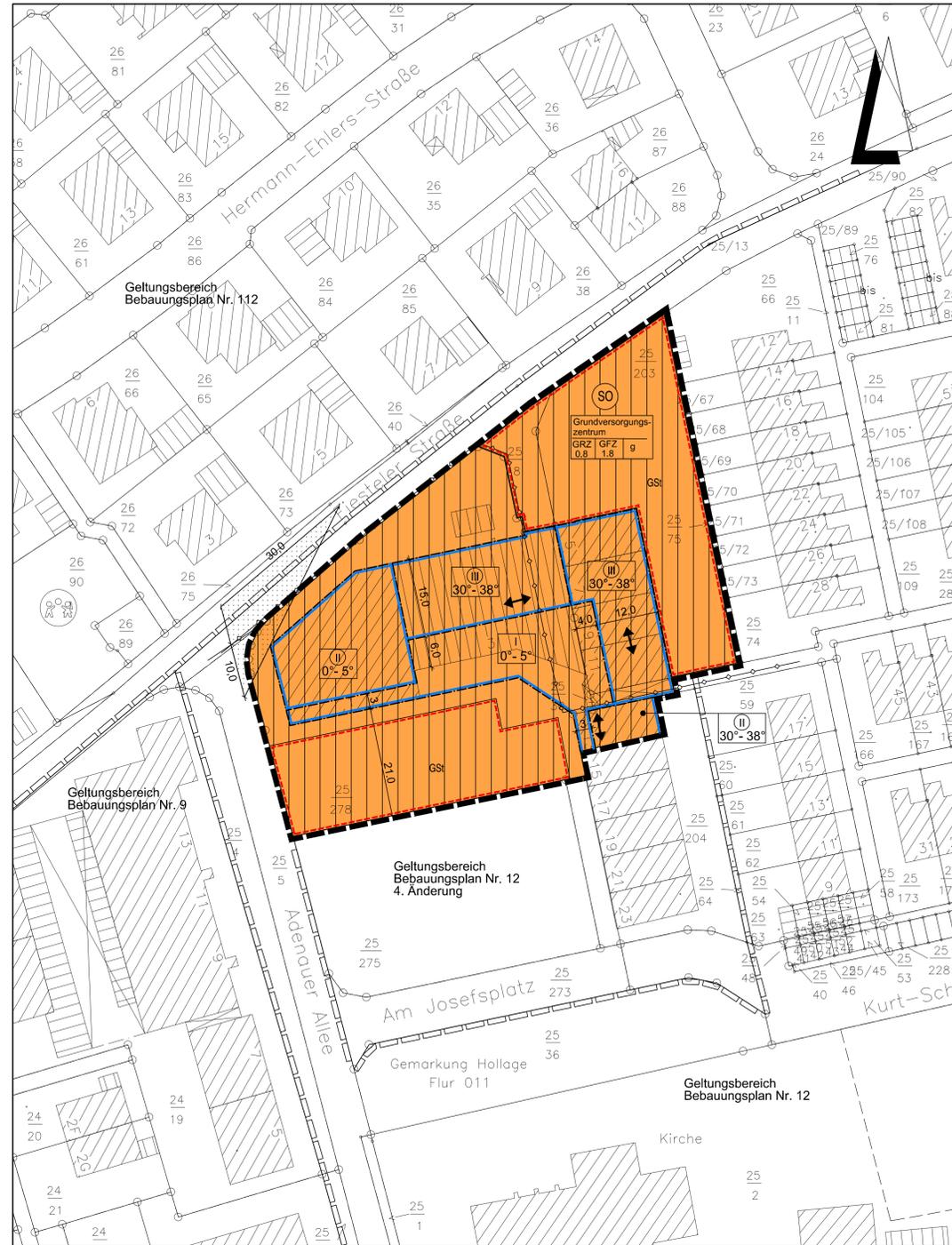


# GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. H 12 "ERWEITERTER ORTSKERN HOLLAGE" 5. ÄNDERUNG



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

<b>I. Bestandsangaben</b>	
--- Gemarkungsgrenze	20 Wohngebäude mit Hausnummern
- - - Flurgrenze	
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen	
<b>II. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - Grundversorgungs-zentrum nicht überbaubarer Bereich	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	
III Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
30°-38° festgesetzte Dachneigung	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	
g geschlossene Bauweise	
Baugrenze	
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
unterirdisch (10 KV-Erdkabel)	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	
GSI	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung	
Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrüstrichtung	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	

### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Grundversorgungs-zentrum“ gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Grundversorgungs-zentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

a) Im Erdgeschoss:  
Lebensmittellager (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup>.

b) In den Ober- und Dachgeschossen:  
Praxen, Büros, Lagerräume, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Wohnungen.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens befindet sich im Schnittpunkt der Mittellinie der fertigen, das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der Grundstückssache des jeweiligen Grundstücks. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Bezugspunktes bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,50 m nicht überschreiten.

b) Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe  
Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut, 13,00m nicht überschreiten.

#### § 3 Überschreitung der Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze darf im Bereich der zugelassenen eingeschossigen Bebauung durch Kragdächer um 1,20 m überschritten werden.

#### § 4 Anzurechnende Grundstücksfläche

(gem. § 19 (3) u. § 20 (2) BauNVO)  
Die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind der Grundstücksfläche i.S. des § 19 (4) BauNVO hinzuzurechnen.

#### § 5 Bepflanzung

Die Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen einzufassen. Die Anpflanzung ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten:

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Corylus avellana    | - Haselnuss      |
| Viburnum opulus     | - Schneeball     |
| Rhamnus frangula    | - Faulbaum       |
| Eunymus europaeus   | - Pfaffenhütchen |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche      |
| Sorbus aucuparia    | - Vogelbeere     |
| Rosa canina         | - Hundrose       |
| Prunus spinosa      | - Schlehdorn     |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche   |
| Acer campestre      | - Feldahorn      |
| Quercus pedunculata | - Stieleiche     |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche       |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn      |
| Fraxinus excelsior  | - Esche          |

#### § 6 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 12 tritt der Ursprungsplan als auch die erfolgten Änderungen außer Kraft, soweit diese von dem Änderungsbereich der 5. Änderung erfasst werden.

#### B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Fassaden - Material  
Für die Gestaltung der Gebäudefassade sind Wellblechplatten / Wellblechverkleidungen nicht zugelassen.

#### C. Hinweise

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflegebehörde beim Landkreis 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 4 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.
- Technische Infrastruktureinrichtungen / Versorgungsleitungen**  
Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger, die von Baumaßnahmen berührt werden können und infolgedessen auch gesichert oder ggf. verlegt werden müssen. Soweit vorhandene Leitungen nicht umverlegt werden, sind diese bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Die zuständigen Träger der im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn geplanter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen zu informieren, um die Planung und Bauvorbereitung für eine Umverlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu veranlassen bzw. die notwendigen Arbeiten zur Sicherung der Anlagen und Einrichtungen durchführen zu können.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279), hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. H 12 "Erweiterter Ortskern Hollage", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 26.03.2013  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 12 "Erweiterter Ortskern Hollage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 26.03.2013  
Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage Flur 11  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2012  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.09.2012). 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 15.05.2013  
Geschäftsnachweis: L4-898/2012

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück  
- Katasteramt Osnabrück -  
gez. J. Lohmann  
Vermessungsamtsrat

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 14.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 27.12.2012 bis 28.01.2013 Gelegenheit, zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 26.03.2013  
Bürgermeister

### Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss 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 beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den  
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 12.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 26.03.2013  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

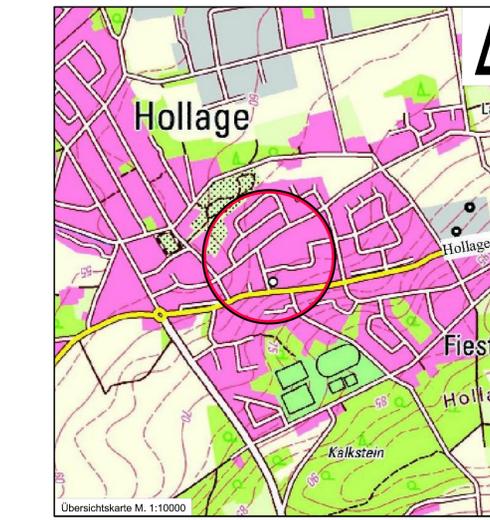
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. H 12 "Erweiterter Ortskern Hollage", 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.2012 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.2013 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 07.05.2013  
Bürgermeister

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/880-0 • Fax: 05407/880-88	Datum	Zeichen
	2012-09	Koe
gez. Eversmann	gezeichnet	We
	2013-03	Koe
Wallenhorst, 2013-03-12	geprüft	Ev
	freigegeben	
	2013-03	

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\22308\ABGABE\2013-05-07\_Erlassung\BPlan-12-5aer\_Abschrift.dwg\Layout11 - (V1-14)

### WALLENHORST GEMEINDE WALLENHORST

**BEBAUUNGSPLAN NR. H 12**  
"Erweiterter Ortskern Hollage" 5. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

<b>ABSCHRIFT</b>	Maßstab: 1:500	Unterlage: 1
		Blatt Nr.: 1(1)