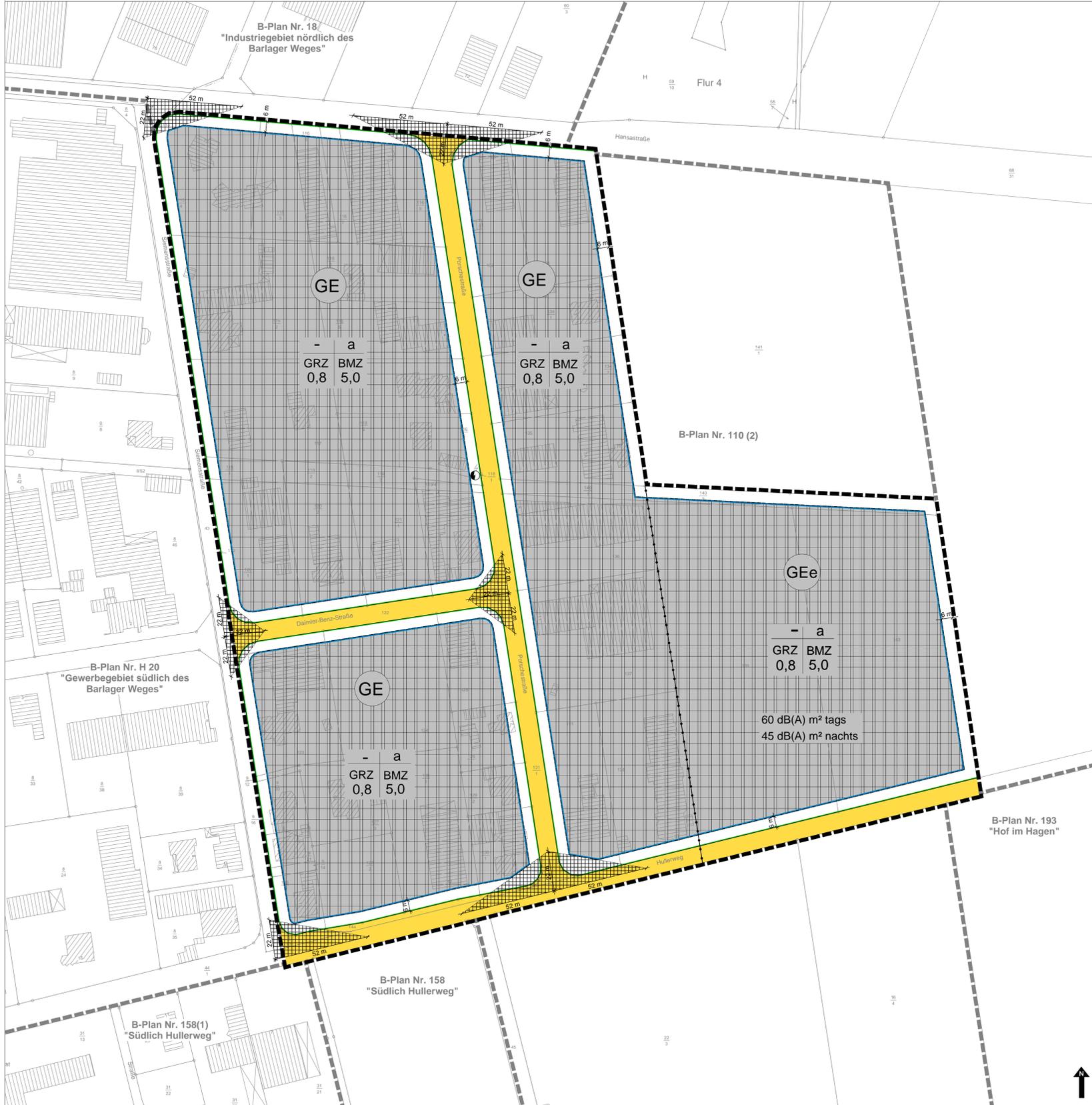


Bebauungsplan Nr. 110, 5. Änderung "Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung I d. F. der Bekanntmachung vom 21. Jan. 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. Apr. 1993 (GGBl. I, S. 466)

- I. Bestandsangaben**
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichnerverordnung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich
Gewerbe gem. § 8 BauNVO i. V. m. den textlichen Festsetzungen
nicht überbaubarer Bereich
- GEe eingeschränktes Gewerbe gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen

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

- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- BMZ Baumannszahl gem. § 21 BauNVO

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

- a abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO – offene Bauweise, Gebäude mit einer Seitenlänge über 50 m sind zulässig, die Grenzabstandsregelungen gem. § 7 NBauO sind einzuhalten

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Transformatorstation

15. Sonstige Planzeichen

- immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen (gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- a) Einzelhandel
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Betriebe mit dem Verkauf an den Endverbraucher (Zentraler Einzelhandel) gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig (siehe Anlage 1 der Begründung). Generell zulässig sind: Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise in einem Gewerbegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel).
- b) Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellähnliche Nutzungen
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Nachtclubs, Sexkiosks und Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i und des § 33 c Gewerbeordnung sowie Diskotheken. Des Weiteren sind Bordelle und bordellähnliche Nutzungen auf Grund ihres erheblichen Störungspotenzials ebenfalls nicht zulässig.
- c) Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungspersonal sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zulässig.

§ 2 Immissionsschutz - flächenbezogener Schalleistungspegel (Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der gekennzeichneten GEe-Fläche des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, welche die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellung oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der „wahre“ Schalleistungspegel jedoch, z.B. durch Ruhezitenszuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Emissionen verursachen.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächen (GRZ) sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Eine Überschreitung der jeweiligen festgesetzten maximalen Grundflächen bis auf eine GRZ von 1,0 ist zulässig, wenn die Oberflächen von Kfz-Stellplätzen und ihren Zufahrten mit wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 25%-igen Fugenanteil, Betonpflaster, Geoton-Steine o.ä.) ausgeführt werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz eine Überschreitung bereits vorliegt.

§ 4 Baumassenzahl

Gem. § 21 Abs. 2 BauNVO sind die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu Ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich der Umfassungswände sowie Decken auf die max. zulässige BMZ anzurechnen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baumassenzahl ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz eine Überschreitung bereits vorliegt.

§ 5 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der fertigen erschließenden Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Dachoberkante wird im Geltungsbereich auf 12,00 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenstrahler ist eine Überschreitung um bis zu maximal 8,00 m zugelassen.

§ 6 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 56 Nr. 8 NBauO)

Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken im GEe-Bereich zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes der ATV-DVWG – A 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten.

B. Hinweise

1. Außerkrafttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 „Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg“, sowie die rechtskräftige 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg“ außer Kraft.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebensanlagen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/322-2277 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Inangriffnahme von Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen von den anstehenden Arbeiten zu informieren, damit die einzelnen Versorgungsträger ihre Arbeiten untereinander sowie mit den erforderlichen Bauarbeiten koordinieren können.

4. Energieträger

Innerhalb des Verfahrensgebietes betreibt die RWE Westfalen-Weser-Ems AG ein 10-kV- und Niederspannungs-Erdkabelnetz sowie ein Mitteldruck-Erdgasnetz.

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. Der Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen wird von der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bramsche, Telefon 05461/95447-1631, nach vorheriger Rücksprache angezeigt.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen werden unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vorbehalten.

5. Immissionsschutz

Von der Landesstraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine rechtlichen Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen für Betriebsleiterwohnungen zur „Hollager Straße“ (L 109) hin passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Außenbauteile an den Süd-, West- und Ostfronten (erf. R_{w,im} = 35 dB(A), Fenster von Schlafräumen mit schalldämmter Belüftung).

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 54, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 03.12.2007
(Siegel)gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerk/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 03.12.2007
(Siegel)gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Planunterlagen

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

Die in dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.08.2007). 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 29.11.2007
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt - (Siegel)gez. K. Kertscher.....
LtD, Vermessungsdirektor

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.06. bis einschließlich zum 07.07.2006 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 12.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 03.12.2007
(Siegel)gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.08.2007 bis einschließlich zum 13.09.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gem. § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 03.12.2007
(Siegel)gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2007 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 03.12.2007
(Siegel)gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

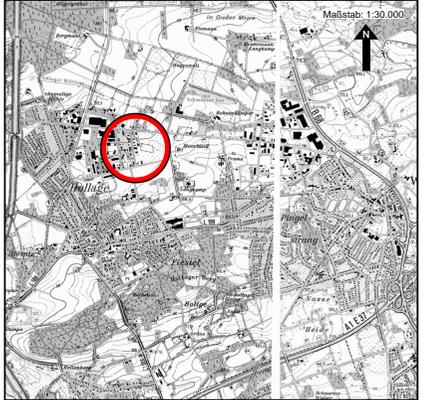
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2007 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 28.02.2008
(Siegel)gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr 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 Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschäftigt.

Wallenhorst, den
(Siegel)Bürgermeister



Gemeinde Wallenhorst
Fachbereich II – Planen Bauen Umwelt
Rathausallee 1
49134 Wallenhorst
Tel. 05407 – 888 0 Fax: 05407 – 888 998



Bebauungsplan Nr. 110, 5. Änderung „Zwischen Hansastraße, Siemensstraße und Pollerweg“

ABSCHRIFT Wallenhorst, den 09.11.2007 Maßstab 1 : 1000