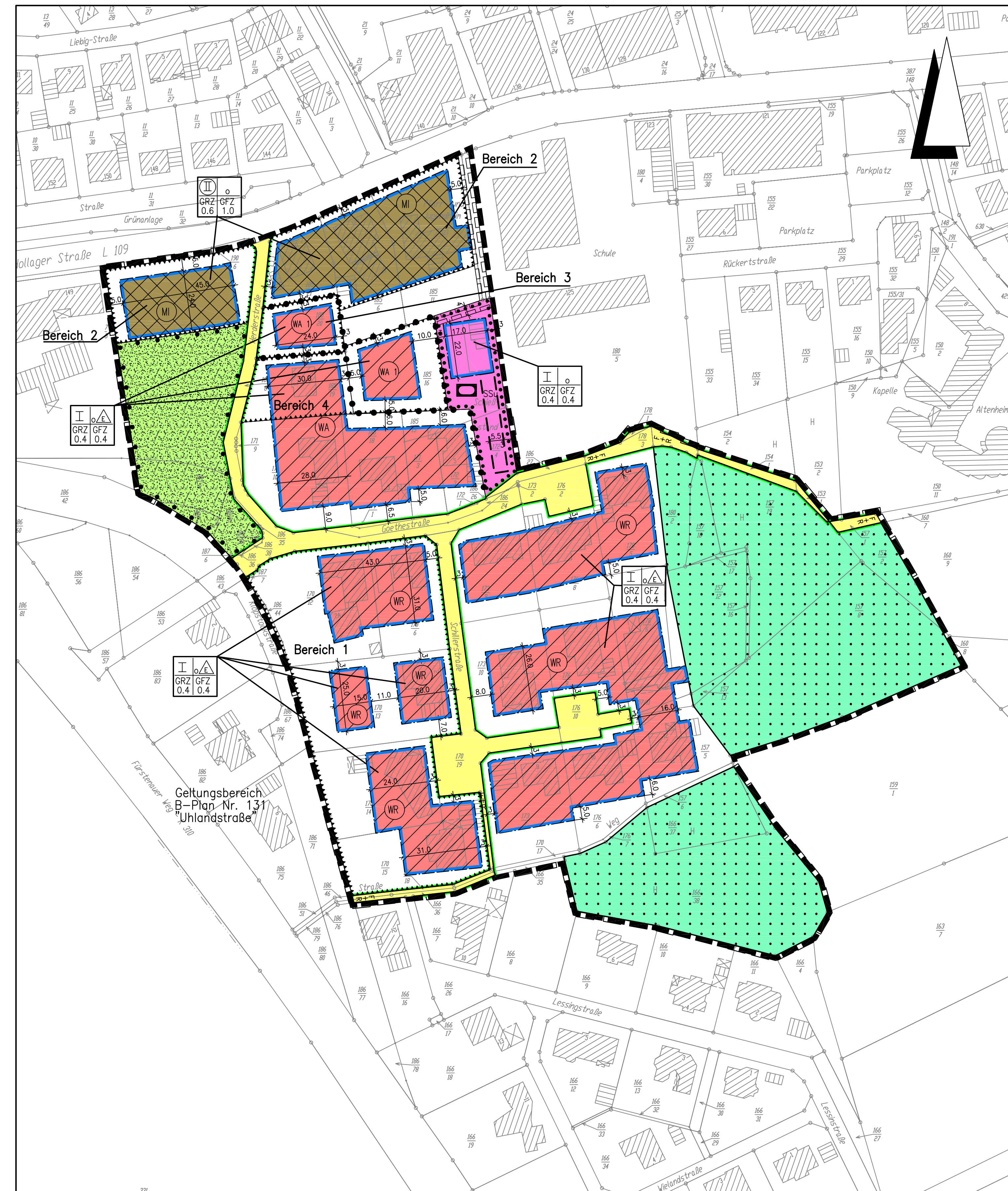


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR.214

„LIENKAMP“



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
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

- Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschöffflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Schützenhaus/ Schießstand/ Vereinsheim

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg

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

- private Grünfläche

Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

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)

- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 7 der Textlichen Festsetzungen

- Schießstand unterirdisch
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Außerkräfttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 214 "Lienkamp" tritt der Bebauungsplan Nr. 10 "Lienkamp" (Ursprungsplan) außer Kraft.
- Nutzungsregelungen
1. Mischgebiete
Folgende, in Mischgebieten allgemein, aber auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 bzw. gem. Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO nicht zulässig:
a) die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten. Hierzu gehören:
– Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i. Gewerbeordnung;
– Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Stripsteaselokale), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexkinos.
b) Tankstellen
2. WA-/WA-1-/ WR-Gebiete:
Innerhalb des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3), § 4 (3) BauNVO generell unzulässig.
- Gebäudehöhen
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschießenden Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Bei Grundstücken, die nicht über eine öffentliche Erschließungsachse, sondern über eine private Zuwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen werden, liegt der Bezugs-Höhenpunkt im Schnittpunkt von Zuwegung und Grundstücksachse.
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen vom o.g. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
Abweichungen sind im Einzelfall als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, wenn das zu erschließende Baugrundstück im Mittel 1,0 m über den o.g. Höhenbezugspunkten der erschießenden Straße bzw. erschießenden Zuwegung liegt.
b) Oberkante Gesims bei Flachdachbebauung
Die Oberkante Gesims darf nicht mehr als 3,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen.
c) Firsthöhe
Die Firsthöhe in den WA-, WA-1- und WR-Gebieten darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First –höchster Punkt der Dachhaut– 7,5 m nicht überschreiten. Im MI-Gebiet darf diese Höhe 10,0 m betragen.
d) Maximale Gebäudehöhe Nebenanlagen und Garagen
Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen und Garagen darf, gemessen vom o.g. Höhenbezugspunkt, 4,50 m nicht überschreiten.

- Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO) für die WA-, WA-1- und WR-Gebiete
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der Satz 1 bezeichneten Anlagen in den WA-, WA-1- und WR-Gebieten auf 0,5 erhöht werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

- Geschossflächenzahl
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendrüme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

- Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude im WR-, im WA- und WA-1-Gebiet nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

- Belange des Immissionsschutzes
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Plangebiet teilweise überschritten (s. hierzu die Beurteilungspegel in der Anlage der Begründung).
Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind Bereiche festgesetzt, für die unterschiedliche passive Schallschutzanforderungen (Einstufung in Lärmpegelbereiche – LPB) bestehen.

Bereich (s. Planzeichnung)	Art der baulichen Nutzung	Geschoss	1	2	3	4
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	West-, Nord- u. Südseite der Gebäude (erforderlicher R'W, res.)	EG/OG	WR	MI	WA1	WA/WA1
			30 dB			
	Nord-, Ost- u. Westseite der Gebäude (erforderlicher R'W, res.)	EG/OG	LPB IV	LPB III	LPB II	
			40 dB	35 dB	30 dB	

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen.

B. Gestalterische Festsetzungen

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte
Für das MI-Gebiet, die WA- / WR-Gebiete sowie das WA-1-Gebiet gelten folgende Regelungen zur Dachneigung:

MI-Gebiet	WA-/WR-Gebiet	WA-1-Gebiet
mind. 28° – max. 35°	mind. 0° – max. 38°	bis max. 45°

Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen (siehe nachfolgende Regelung). Sofern innerhalb des Plangebietes bereits Gebäude vorhanden sind, die die o.g. Mindest- bzw. Maximal-Dachneigung überschreiten, darf die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung bei Erweiterung oder Neuerrichtung der Wohngebäude bis zum Maß der ursprünglich vorhandenen Dachneigung unter- bzw. überschritten werden.

- Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und –einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Pro Gebäudesite sind max. drei Eingänge, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

- Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialausbildung und Außenwandgestaltung wie das zugehörige Wohnhaus auszubilden. Sie sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

- Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig. Diese dürfen entlang der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

C. Hinweise

- Von der Landesstraße 109 (Hollager Straße) gehen erhebliche Immissionen aus. Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes (bauliche Erweiterungen im Bestand, Neubauten und / oder Umnutzungen bestehender Nutzungen) können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die Anlieger des Flurstücks 185/6 sind gehalten, die Müllbehälter am jeweiligen Abfuhrort zur Leerung über seine private Zuwegung an der Hollager Straße aufzustellen.
- Auf die Altablagerungen 459 033 4002 und 459 033 4013 wird hingewiesen (weitere Ausführungen, s. Begründung).

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. 214 "Lienkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 28.12.2004

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.214 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-977/2002
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 11
Maßstab: 1:1000

Die 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 nichtlegitime oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.06.2002). 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 23. Dez. 04

i.A. gez. Seifert (SIEGEL)
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.02 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 05.06.02 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.02 bis 15.07.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 28.12.2004

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.02 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.02 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.10.2002 bis 22.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 28.12.2004

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.03 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 28.12.2004

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 214 "Lienkamp" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.01.2005 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 08.02.2005

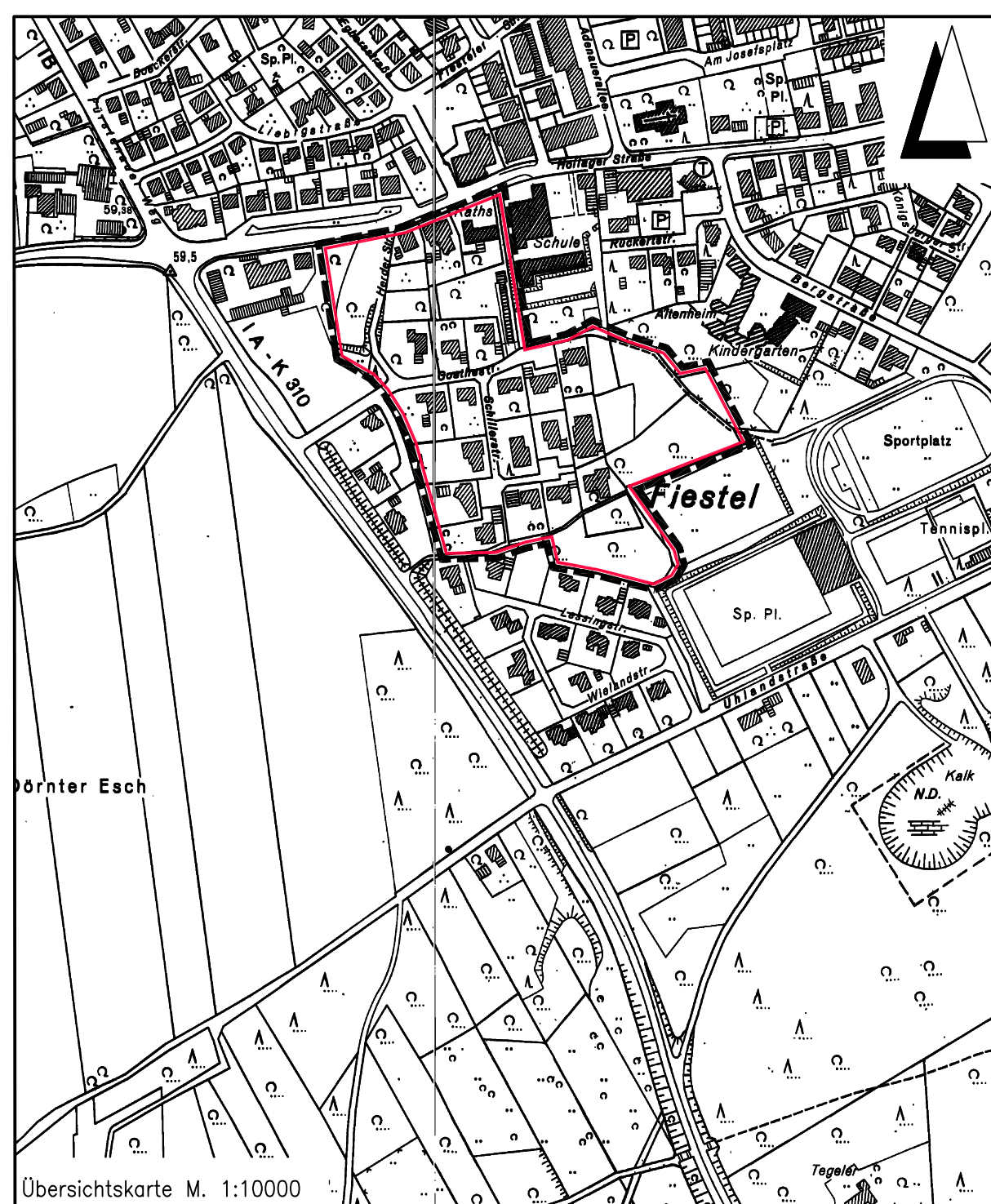
gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften


Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubnow - Witschel + Partner GbR Otto-Lienkamp-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon (05407) 6 80-0 Fax (05407) 6 80-38	199268	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2002-04	Ni
		gezeichnet	2002-04	Wi
		geprüft	2002-02-13	Ni
		freigegeben	2002-02-13	Ev

**GEMEINDE WALLENHORST**
BEBAUUNGSPLAN NR. 214
„LIENKAMP“
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:/Wallenhorst/199268/planene/Sp/B-plan-dwg