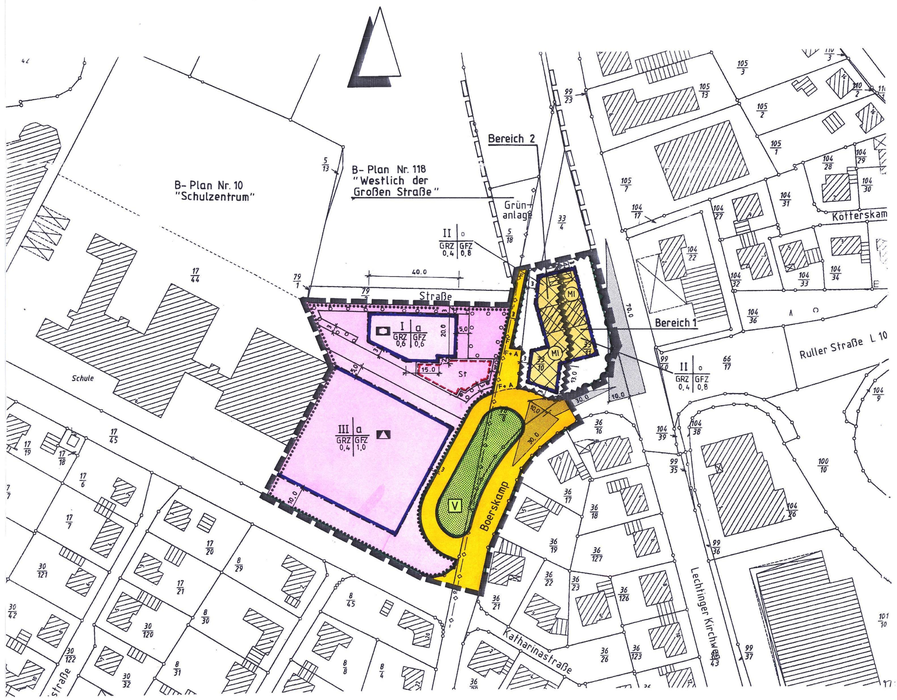
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 198
"JUGENDZENTRUM"



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
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 99/97 — 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

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

- MI — überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

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

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (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
- a — abweichende Bauweise - Gebäude mit einer Seitenlänge über 50 m sind zulässig -
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Fußweg
- F + A — Fußweg/Fahrrecht für Anlieger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen
- 10 KV-Erdkabel

HINWEISE

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (5) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

§1 Außer Krafttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 198 "Jugendzentrum" treten die Bebauungspläne Nr. 118 "Westlich der Großen Straße" und der Bebauungsplan Nr. 10 "Schulzentrum" in den Bereichen außer Kraft, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 "Jugendzentrum" erfaßt werden.

§2 Gebäudehöhen (MI-Gebiet)

Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der "OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufenhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

§3 Immissionsschutz (MI-Gebiet)

Der Orientierungswert der DIN 18005 (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) wird innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche überschritten.
Aufgrund der unterschiedlicher Lärmbelastungen innerhalb der Mischgebietsfläche wird diese in zwei unterschiedlich zu beurteilende Lärmbereiche- in der Planzeichnung kenntlich gemacht- unterteilt:

Bereich 1:
Es werden im Bereich 1 an den den Straßen zugewandten Hausseiten maximal 73/62 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind daher gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in folgende Lärmpegelbereiche einzustufen:
- Lärmpegelbereich V (erf. R'w, res. = 45 dB) an der Süd- bzw. Ostseite der Gebäude;
- Lärmpegelbereich IV (erf. R'w, res. = 40 dB) an der Nord- bzw. Nordwestseite der Gebäude;
- Lärmpegelbereich III (erf. R'w, res. = 35 dB) an der Westseite der Gebäude.

Bereich 2:
Es werden im Bereich 2 an den den Straßen orientierten Hausseiten maximal 67/ 56 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind daher gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in folgende Lärmpegelbereiche einzustufen:
- Lärmpegelbereich IV (erf. R'w, res. = 40 dB) an der Ostseite der Gebäude;
- Lärmpegelbereich III (erf. R'w, res. = 35 dB) an der Südseite der Gebäude.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) müssen im Lärmschatten - im Westen der Gebäude- errichtet werden.

B. **Gestalterische Festsetzungen**

1. **Dachneigung (MI-Gebiet)**
Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 40° und 48°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

2. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind als lebende Hecken (ohne Höhenbegrenzung), als Holzzaun (bis max. 0,80 m) und als Mauer (bis max. 0,30 m) zulässig.

C. **Hinweis**

Von der BAB 1, der B 68 und der Landesstraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den vorgesehenen sechsstreifigen Ausbau der BAB 1.

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

Wallenhorst ,den 23.05.2005

gez. U. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst ,den 23.05.2005

gez. U. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 1552/1998
Liegenschaftskarte: Wallenhorst Flur 6
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 Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.08.1998). 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. 08. 1999 gez. Balke

Katasteramt Osnabrück Siegel ~~Bürgermeister~~ Ltd. Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02./16.03.1999 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 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 23.05.2005

gez. U. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung 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 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst ,den 23.05.2005

gez. U. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 198 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.2005 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst ,den 05.07.2005

gez. U. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wallenhorst ,den

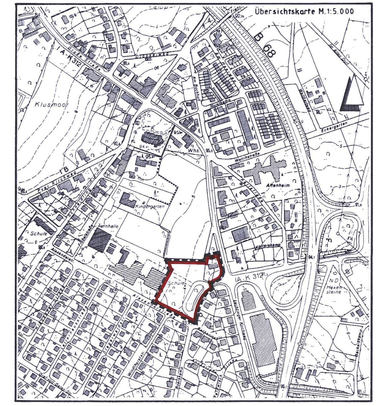
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst ,den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Lubenow + Wilschel + Partner GbR, Otto-Lilienthal-Straße 13, 49134 Wallenhorst, Telefon (05407) 80-0 Fax (05407) 80-88	bearbeitet	08.02.1999	Ni
	gezeichnet	09.02.1999	We
	geprüft		
Wallenhorst, den 15.07.1999	freigegeben		

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 198
"Jugendzentrum"
mit Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)