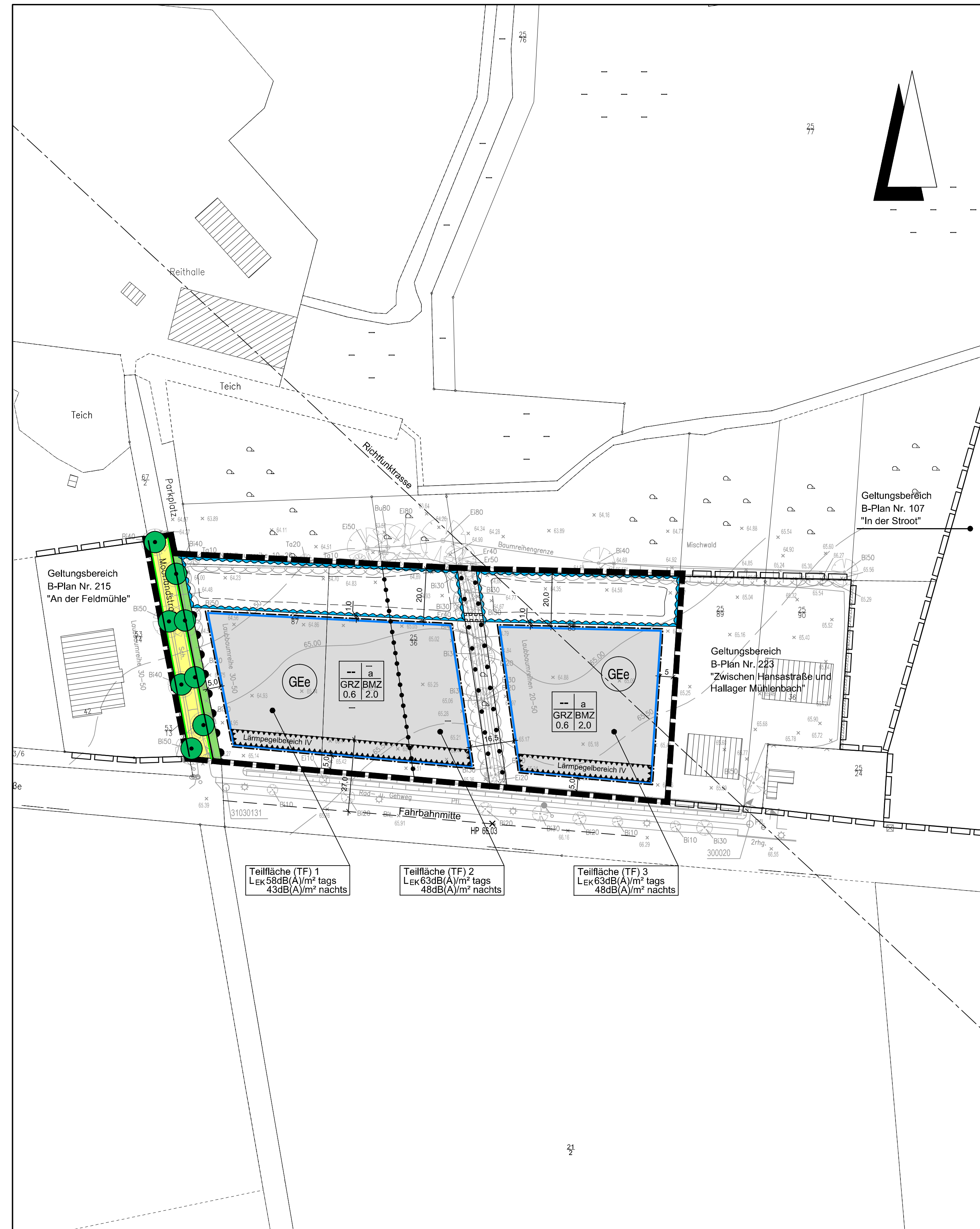


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 262

"NÖRDLICH DER HANSASTRASSE UND ÖSTLICH DER MOORLANDSTRASSE"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 19. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 132) und der Bauutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).	
I. Bestandsangaben	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzma	
Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich	eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
4. Baugrenze	
5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
private Grünfläche	
7. Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
8. 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
zu erhaltende Einzelbäume	
9. Sonstige Planzeichen	
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)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
HP X	Höhenbezugspunkt i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzung
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
Emissionskontingent Lex nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Richtungsstrasse	

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Immissionsschutz

a) Emissionskontingente

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente (LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags [dB(A)/m²]	LEK nachts [dB(A)/m²]
TF 01 - GEa	59	43
TF 02 - GEe	63	48
TF 03 - GEe	63	48

Die Normen und Richtlinien werden bei der Gemeinde zur Einsicht vorgehalten.

b) Passiver Schallschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden an der Ost-, Süd- und Westfassade von Gebäuden, die innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche errichtet werden, überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen.

Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich	
		Büro und Wohnen	
Nordseiten der Gebäude	EG und OG	-	
	Westseiten der Gebäude	EG und OG	Lärmpegelbereich IV
	Südseiten der Gebäude	EG und OG	Lärmpegelbereich IV
	Ostseiten der Gebäude	EG und OG	Lärmpegelbereich IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsanlage abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffheizenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schallschutzwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 2 Nutzungsregelungen (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

a) Einzelhandel

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Betriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten mit dem Verkauf an den Endverbraucher gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente gem. Wallenhorster Liste (entsprechend des GMA-Gutachtens vom April 2008):

Warengruppe	zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none">Lebensmittel, Reformwaren*Getränke, Tabakwaren*Brot, Backwaren*Fleisch- und Wurstwaren*
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none">Drogerie-/ Reinigungsartikel*Kosmetikartikel*pharmazeutische Artikel*Sanitärwaren*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none">Blumen / Zimmerpflanzen*Tiere / zoologischer Bedarf*
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none">BücherZeitschriften*Papier-, Schreibwaren*SpielwarenBastelbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none">BekleidungWäsche / MiederwarenSchuheLederwarenSportbekleidungSportschuheSportartikel
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none">Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren)ElektrozubehörComputerRadio, TV, Video („braune Ware“ / UnterhaltungselektronikTon- / BildträgerKommunikationselektronik (Telefone, Telefonzubehör)Fotomaterial
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none">Glas / Porzellan, Keramik (GPK)GeschenkartikelHaushaltswarenKunst / KunstgewerbeSpiegelHaus- Heimtextilien, Bettwaren, EinrichtungszubehörLeuchten, LampenTeppiche (handgeknüpft)Kurzwaren / Handarbeitsartikel
sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none">OptikartikelHörgeräteUhren, SchmuckMusikalienBabyartikelFahrräder, Fahrradzubehör

Zulässig sind Handwerks- sowie Herstellungs- und Verarbeitungsbetriebe mit Verkaufsstellen für den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente an den Endverbraucher mit einer Größe bis zu 150 m², wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

b) Vergnügungsbetriebe, Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen des Sex-Gewerbes

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i und des § 33 c Gewerbeordnung sowie Diskotheken.

Nicht zugelassen sind auch gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Nutzungen, Nachtclubs, Sexkioske, Betriebe mit Sexdarbietungen sowie weitere Einrichtungen des Sex-Gewerbes, die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen.

§ 3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die im Plangebiet maximal zulässige Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe bzw. höchstgelegener Punkt der Dachhaut) darf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP, Hansastrasse, 66,03 m NHN) um maximal 12,00 m bis auf eine Höhe von 78,03 m NHN überschreiten.

§ 4 Eingriffsregelung (gem. § 1a Abs. 3 BauGB)

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 262 „Nördlich der Hansastrasse und östlich der Moorlandstraße“ verursachte Eingriff wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Das Kompensationsdefizit umfasst 10.613 WE.

Der Eingriffsausgleich erfolgt auf Flächen in der Gemarkung Hohlage, Flur 4, auf Teilflächen der Flurstücke 25/76 und 25/77 auf Grundlage eines geeigneten Maßnahmenkonzeptes (s. Anlage der Begründung) im Umfang von 7.230 WE. Das Restdefizit von 3.383 WE wird bei der Hasemannstiftung abgelöst.

§ 5 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a) Dachflächen:

Das von den Dachflächen anfallende und unbelastete Dachflächenwasser ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenteile zur Regelung des Wasserabflusses einzuleiten.

b) Stellplatzflächen

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu errichten, um das auf den Stellplatzflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

§ 6 Maximale Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bis auf eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 überschritten werden.

§ 7 Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

a) Baumbestand zwischen den beiden GEe-Bereichen

Der Baumbestand der mit Planzeichen zwischen den beiden GEe-Bereichen gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume durch Baumeuanpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

b) Baumbestand innerhalb der Straßenparzelle der Moorlandstraße

Der in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzte und vermessungstechnisch erfasste Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt auch für den Baumbestand innerhalb der Straßenparzelle, der nicht als Einzelbaum vermessungstechnisch erfasst und festgesetzt wurde. Bei Abgang sind Bäume durch Baumeuanpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

§ 8 Zufahrtenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 31 BauNVO)

Das entlang der Moorlandstraße festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot kann einschließlich der Grünfläche durch eine maximal 5,0 m breite Zu- und Abfahrt unterbrochen werden. Weitere Zu- und Abfahrten sind nicht zulässig.

B. Hinweise

1. Immissionen

Das Plangebiet wird von der Hansastrasse im Süden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinfunde, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen, die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) - 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.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Hinweise zum Artenschutz

Eine Beleuchtung der Gehölzränder, insbesondere des südlichen Waldrandes sowie der von Nord nach Süd verlaufenden Birkenallee entlang der Moorlandstraße ist zu vermeiden, um eine Beeinträchtigung von bedeutsamen Lebensraumfunktionen für Fledermäuse auszuschließen. Ebenfalls ist die Beeinträchtigung der genannten Lebensraumfunktionen (südlicher Waldrand und Birkenallee an der Moorlandstraße) für Fledermäuse durch reflektiertes künstliches Licht zu vermeiden.

5. 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 262 "Nördlich der Hansastrasse und östlich der Moorlandstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 30.4.2014
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 30.4.2014
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Hohlage Flur 4
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Sept. 2011
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 911/2011 Stand vom 07.09.2011). 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 25.08.2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) (SIEGEL)
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt -
.....gez. Rüdiger.....
Vermessungsrat

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 23.12.2003 bis 23.01.2004 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.2003 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 30.4.2014 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 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 09.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.01.2014 bis 17.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Wallenhorst, den 30.4.2014 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.04.2014 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 30.4.2014 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 262 "Nördlich der Hansastrasse und östlich der Moorlandstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2014 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2014 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 20.5.2014 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Wallenhorst, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05407/885-0 • Fax 05407/885-88	Datum	Zeichen
bearbeitet			2011-07	Ev
gezeichnet			2011-07	Hd
geprüft			2014-04	Ni
freigegeben			2014-04	Ev

Wallenhorst, 2014-04-01
Plan-Nummer: H:WALLENH:011237ABGABE2014-08-27_ENDFASSUNG_Bplan-262_Abschrift.dwg(b-plan) - (V1-1-0)

BEBAUUNGSPLAN NR. 262

"Nördlich der Hansastrasse und östlich der Moorlandstraße"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000
Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)
Letzte Änderung: 2014-08-27
Letzte Speicherung: 2014-08-27