

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
Flurstücknummer
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 i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
BMZ 8,0 Baumassenzahl

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen 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
Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Emissionskontingente Tag/Nacht

Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
Richtungssektor

Höhenbezugspunkt (HBP) über Normalhöhennull

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 1012 / RAS 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 u. 9 BauNVO)
- 1.1 Im Plangebiet sind Tankstellen sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten (z. B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) sind im Plangebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Betriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten mit dem Verkauf an den Endverbraucher gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente gem. Wallenhorster Liste (entsprechend des GMA-Gutachtens vom April 2008) sind:

Warengruppe	nahversorgungs-/ zentrenrelevante Einzelhandelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none">Lebensmittel, ReformwarenGetränke, TabakwarenBrot, BackwarenFleisch-, Wurstwaren
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none">Drogerie- / ReinigungsartikelKosmetikartikelpharmazeutische ArtikelSanitärwaren
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none">Blumen / ZimmerpflanzenTiere / zoologischer Bedarf
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none">BücherZeitschriftenPapier, SchreibwarenSpiegelwarenBastelbedarf
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“ Unterhaltungselektronik)Ton- / 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

1.4 Verkaufsfächen von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind dann zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt sowie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer gewerblichen Betriebsstätte innerhalb des Geltungsbereiches steht und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf 150 qm nicht überschreiten.

1.5 Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder Tags (08.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, aus dem Emissionskontingent LEK addiert werden.
Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:
Rechtswert: x = 32.430.620,25; Hochwert: y = 5.801.077,34.

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent L _{eq,24h} in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	37,0	59,0	3/3
B	59,0	121,0	1/1
C	121,0	158,0	4/4
D	158,0	192,0	0/0
E	198,0	324,0	11/11
F	324,0	37,0	0/4

Hinweis:
Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0° Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechts herum).
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspiegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO)

Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP) um max. 15,0 m überschreiten. Maßgebend ist der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante First / Gesimsoberkante) zum nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (HBP).
Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schmornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung der Höhe um bis zu max. 5,0 m zulässig.

3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. **EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 62.657 Werteinheiten hat durch die Ablösung von Wertpunkten im Kompensationsflächenpool „Gut Osenwalde“ in Melle zu erfolgen.

HINWEISE

1. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stierkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 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 4453) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

2. **UNTERIRDISCHE LEITUNGEN UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Bei 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. Bauschützende Firmen sind gehalten, sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen für die verschiedenen Einrichtungen wie Gas, Trinkwasser, Elt-Versorgung, Kanalisation in Verbindung zu setzen, damit von diesen Unternehmen der genaue Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.
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.

3. **IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT**

Die aus der ordnungsgemäßen Feldbewirtschaftung in der Nachbarschaft zwangsläufig auftretende Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

4. **EINSICHTNAHME DIN-VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN**

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften sowie das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wallenhorst (GMA 2008) können bei der Gemeinde Wallenhorst eingesehen werden.

5. **ELEKTRO- UND ERDGASVERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches unterhält die innogy Netze Deutschland GmbH zurzeit keine Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen.
Ob und wo zur Versorgung der ansiedelnden Betriebe die Errichtung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen erforderlich wird, ist zurzeit nicht ersichtlich.
In Frage kommende Firmen sollen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH (Teil von innogy) in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben.
Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Frühzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bietet die Westnetz GmbH um eine entsprechende Mitteilung, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

6. **BAUFELDÄRMUNG**

Die Baufelddämmung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März stattfinden. Sollten das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Einriss diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltauberregung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. **RICHTFUNKSTRECKE**

Durch den Bereich des Bebauungsplan Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ verläuft die Richtfunkstrecke HY1009-HY4852 der Deutschen Telekom Technik GmbH.
Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen dürfte nicht höher als 55 m über Grund gebaut werden. Auch ist darauf zu achten das keine Baukräne in das Funkfeld hinein schwenken.

PRAÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst den Bebauungsplan Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Wallenhorst, 18.01.2018

gez. Steinkamp
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, 18.01.2018

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Hollage, Flur 6
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2017 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.01.2017).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Geschäftsausschuss: L-04/018/2017

Osnabrück, den 22.01.2018

gez. D. Eckert
(Dienststempel)
LGLN RD Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 27.03.2017 bis einschließlich 24.04.2017 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2017 statt.

Wallenhorst, 18.01.2018

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.03.2017 bis einschließlich 20.10.2017 öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über <https://www.wallenhorst.de/wirtschaft-bauen/gemeindeentwicklung/bauleitplanung.html> sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.09.2017 statt.

Wallenhorst, 18.01.2018

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ in seiner Sitzung am 19.12.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, 18.01.2018

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 15.02.2018 tritt der Bebauungsplan Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ in Kraft.

Wallenhorst, 12.03.2018

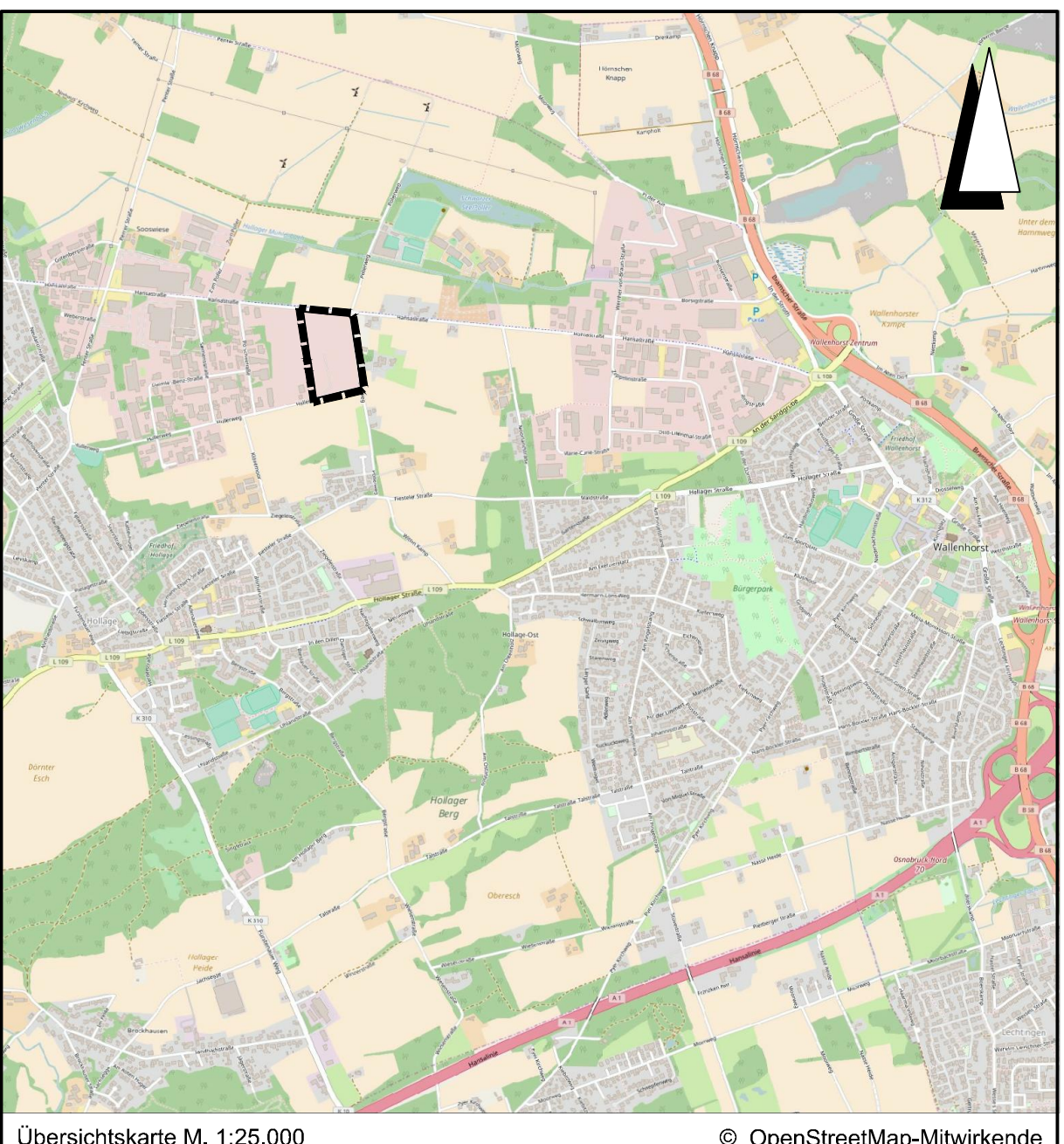
gez. Steinkamp
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 274 „Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Wallenhorst, 18.01.2018

gez. Steinkamp
Bürgermeister (Siegel)



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	bearbeitet	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG UND CONSULTING Hans-Cornelius-Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. J. Eversmann	gezeichnet	2017-11	Da
	geprüft	2017-12	Da
	freigegeben	2017-12	Ev

WALLENHORST

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 274
"Südlich Hansastraße / westlich Pollerweg"
ABSCHRIFT

Maßstab: 1:1.000