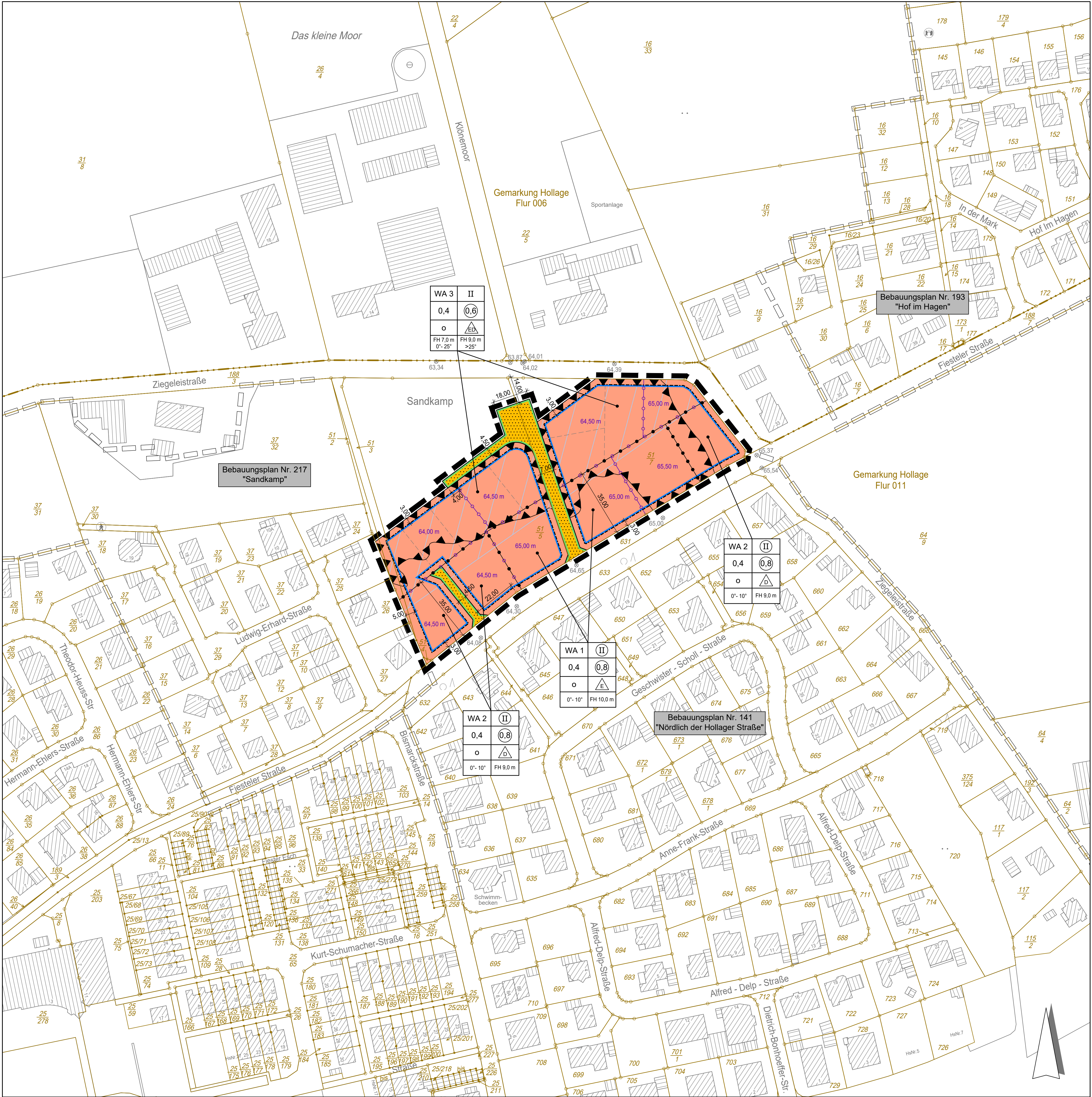




GEMEINDE WALLENHORST

Bebauungsplan Nr. 281

"Zwischen Ziegeleistraße und Fiesteler Straße"



PLANZONENKARTIERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal (Hinweis: Es handelt sich um eine maximale Höhenangabe. Eine Unterschreitung ist möglich. Eine Überschreitung ist unzulässig.)
—	zulässige Dachneigungsspanne in Abhängigkeit der maximalen Firsthöhe
□	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—	Flurgrenze
□	Gebäude Katasterbestand
□	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
□	Höhe Schachdeckel in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.)
—	mögliche Grundstückseinteilung
□	Übergangsbereich zum Außenbereich mit Überschreitung der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 10 % (gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie)

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1-3 (WA 1, 2, 3) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind pro Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten sowie pro Doppelhaushälfte / Haus in einer Hausgruppe maximal 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Eine ausnahmsweise Überschreitung der Firsthöhen für untergeordnete Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ist zulässig, sofern die obere Dachhaut nicht mehr als 2,0 m überschritten wird. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Für die von der Fiesteler Straße erschlossenen Grundstücke ist nur eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von maximal 5,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Versickerung**

Die auf den privaten Grundstücksflächen auftretenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Ein Notüberlauf in die öffentliche Niederschlagsentwässerung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 86 NWG)
- Schallschutz**

Innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind zu öffnende Fenster von schützenden Wänden und Aufenthaltsräumen nur ausnahmsweise zulässig - sofern nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anordnung im Schallschutzbereich von Gebäuden, Orientierung der Fenster in südlicher/südöstlicher Richtung, Anordnung der Fenster in anderen Richtungen in Verbindung mit einer mechanischen Belüftungsanlage) die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Dachaubauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontgieße sind zulässig, wenn diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Dachaubauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m sowie vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Frontgieße sind so zu errichten, dass vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m sowie vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Frontgieße müssen zusätzlich mindestens 0,3 m aus der Fassade hervortreten. Je Gebäudeseite sind entweder maximal 3 Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontgieß zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Anliegendergrenzende Doppelhäuser und Häuser in Hausgruppen sind in Dacheinigung, Dachbedeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial sowie -farbe einheitlich zu gestalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind je Wohneinheit 1,5 Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) sind je Wohneinheit 2 Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. (§ 84 Abs. 2 Nr. 2 NBauO)
- Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäufassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebenanlagen mit einer Neigung ≤ 10° sind zu mindestens 80 % und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden ausgenommen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
- In Vorgärten sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände oder Einfriedungen mit Zäunen aus Metall und Holz oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., die auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Wallenhorst, Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst, zur Einsicht bereitgehalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren - z. B. Verankerungen -, die Aufschluss 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 (Stad- und Kreisdenkmalamt Osnabrück) 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.
- Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfallung hinweist oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu verständigen. Sollte von der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung abgewichen werden, ist unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter zu bestätigen, dass sowohl keine Brutten europäischer Vögel als auch keine Fledermausarten im Bereich des Baufeldes, insbesondere aus Gründen des Fledermausschutzes hat die Beleuchtung des Baufeldes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards zu erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel und einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Kugellampen sind nicht zu verwenden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton "warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Für einen Bereich von 25 m Tiefe von der westlichen Plangebietsgrenze zwischen Fiesteler Straße und Fuß-/Radweg wird zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen empfohlen, die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen mindestens 0,3 m über dem Ursprungsgelände vorzusehen.
- Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich landwirtschaftlicher Emissionen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 25.10.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 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 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 25.10.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 4a Abs. 3 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den 25.10.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

NOCHMALIGE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (3) gem. § 4a Abs. 3 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine nochmalige erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nochmals erneut öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nochmals erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den 25.10.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 25.10.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2021 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 01.11.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbedeutlich.

Wallenhorst, den 01.11.2021

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 570), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.

Wallenhorst, den 25.10.2021

gez. Steinkamp,
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 11

Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2020

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 27.04.2020).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0282/2020 Osnabrück,

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück

Dienststempel

(Unterschrift)

Gemeinde Wallenhorst

Bebauungsplan Nr. 281

"Zwischen Ziegeleistraße und Fiesteler Straße"

mit Örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT M. 1:1.000

