



2. Nutzungsregelungen (gem § 1 (5) und § 9 BauNO)

a) Ausschluss Einzelhandel  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.  
Der Einzelhandel trifft die für innerstadtfeldrelevante Sortimente zu. Unter dem Begriff der innerstadtfeldrelevanten Branchen und Sortimente werden insbesondere erfasst:  
Lebens- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Spielzeug, Kleinfachhandel, Kirschenerzeugnisse, Wäpche, Strickwaren, Lederbekleidung, Freizeit- und Sportartikel, Drogeriemärkte, Fürstliche, Schmuck-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Audio, Video, Musik, Videorekorder, Fernsehgeräte, Spielzeug, CD's, Kassettens, Bildschirmschreiber, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Bücher, Zehlfächer, Haushaltswaren, Schmuck- und Schmuckzubehör, Baumaterialien.  
Der Verkauf von Handwerkerbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher sind dann zulässig, wenn das Produktionsverhältnis aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb die Waren im Innern des Gewerbegebietes auslagert. Der Verkauf in einem Gewerbegebiet zulässig ist (mit Probekundenverbindungen). Die maximal zulässige Verkaufsdauer der 10 bis 20 der befristetliche bzw. 50 qm maximal nicht überschreiten.

b) Vergünstigungsstellen  
Im Plangebiet sind Vergünstigungsstellen (z.B. Hochbahn, Senksohn, Siskirchen, Diskotheken), die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNO nicht zulässig.

2.2 Bodenverweisung (gem § 9 (1) Nr. 20 BauOB)  
Die in Gewerbegebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster) mit einem Fugentiefl von mind. 25% der zu befestigenden Flächen auszuführen.

3. Gebäuderegeln (gem § 2) BauOB)

a) Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Gebäudetypus der Mittelalterszeit der übersteigt der jeweilige Grundstück erschließende Straße mit der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gewerbegrundstücks (Grundstückskante).  
Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Gebäude, das sich am höchsten Punkt der Dachkante des Gebäudes (oberste Kante / Gesimskante) 10,0 m nicht überschreitet. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrschulhöfe, Schutthäuser und Aussenanlagen ist eine Überschreitung um bis zu max. 5,0 m zugelassen.

4.1 Befragungen (gem § 9 (1) Nr. 25a BauOB)

a) Stellplätze  
Stellplätze sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein hochstammiges Baum, Stammumfang 16 bis 18 cm, anzupflanzen (s. Pflanzenliste in der Anlage der Begrünung).

b) Flächen für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern  
Die in der Planung mit Pflanzen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern sind flächig entsprechend den Ausführungen in der Begrünung zu bepflanzen.

5.1 Eingriffsregelung  
(im Sinne des § 1a BauOB iVm. § 9 (1a) BauOB – Zuordnung und Kostensteigerung gem. § 135 a o. c BauOB)

Mit der Ausführung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch die im Plangebiet erforderliche Maß hinreichenden Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und durchgeführt. Der externe Ausgleich wird foli folgt geregelt:

Ausgleichsien sind 20.536 WP.

Vorhandene Grundstücke sind der jeweiligen Regelung zugewiesen. Der Ausgleich wird der Erwerb entsprechenden Wertpunkte bei der Hausen-Stiftung in Braunschweig-Achmer der entsprechenden entsprechenden wertvollen Regelungen werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen.

- a) Einfriedungen
  - 1.) **Lebende Hecken**
  - Die Hecke ist bis zur Einfriedung des Grundstückes bis zu einer Höhe von 1,80 m gemessen von der OK des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Hecke errichtet wird, bis zur OK des Hecks zulässig. An der Grundstücksecke, von der das Grundstück ausstrahlt, ist die Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 m gemessen von der OK der Miete der fertigen Straße – 0,80 m nicht überschreiten.
- b) Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern
- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrswegen, Fußwegen und Plätzen
- Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksecke, von der das Grundstück ausstrahlt, ist bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von der OK der fertigen Straße/Bahnstraße bis zur OK der jeweiligen Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Die Höhe der Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrswegen, die nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, ist bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von der OK der fertigen Straße/Bahnstraße, der OK des Fußweges bzw. der OK des gewachsenen Bodens des Spielplatzes – nicht überschreiten.
- Einfriedungen aus Holz / Metall o.ä. oder Mauer – 2,00 m bis zu einer Höhe von 1,20 m generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzufrieden. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, dass Befestigungsmaßnahmen und Berankungen nicht in der ersten Geschosszone der angrenzenden öffentlichen Flächen sind und den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.
- c) Einfriedungen zwischen privaten Grundstückseinfriedungen
- Einfriedungen zwischen privaten Grundstückseinfriedungen bis zur Grundstücksecke auf einer Länge von bis zu 10,00 m sind bis zu einer Höhe von dem gewachsenen Boden auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird, bis zur OK der jeweiligen Einfriedung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen von einer über das vorgenannte hinausgehenden, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

1. Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit, zurückgehaltenes Wasser als Brauchwasser zu nutzen.
2. Die Anwohner an den kurzen Stichwegen sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter zur Leerung an den Einmündungsbereichen – nur für den Tag der Abholung – aufzustellen.

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. 193 "Hof im Hagen", 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 29.07.2003

gez. U. Belde  
Bürgermeister

(SIEGEL)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 29.07.2003

(SIEGEL) .....

gez. U. Belde  
Rathenmeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1553/1998  
Liegenschaftskarte: Holloge, Flur 6  
Maßstab: 1:1000

Die Verriefälligung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 Nr. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 1.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).

Die Planreife 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 Grenz- und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.

Osnabrück, den 22.07.2003

Katasteramt Osnabrück

Siegel

i.A. gez. Ritterhoff

Unterschrift  
Vermessungsoberamtsrat

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Öffnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.09.1999 bis 04.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wallenhorst, den 29.07.2003

(SIEGEL)

gez. U. Belde  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und 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 26.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.10.2002 bis 08.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BaugB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.03.2003  
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ernennt öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter  
Halbsatz BauG i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2003 ortsüblich bekannt  
gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.04.2003  
bis 08.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 193 "Hof im Hogen" ist  
gemäß § 10 (3) BauGB am 30.08.2003 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück  
bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.08.2003 rechtsverbindlich geworden.

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

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



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> Lubenau - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienfeld-Strasse 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 eaz. Eversmann	198015	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2002-07	Ni
		gezeichnet	2002-07	We
		geprüft	2003-07-08	Eu



"HOF IM HAGEN" mit Örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------

/Wallenhorst/198015/ploene/bp/B-plan4.dwg	198015BP-E1/1-
---	----------------

/Wallenhorst/198015/ploene/bp/B-plan4.dwg	198015BP-E1/1-
---	----------------

/Wallenhorst/198015/ploene/bp/B-plan4.dwg	198015BP-E1/1-
---	----------------