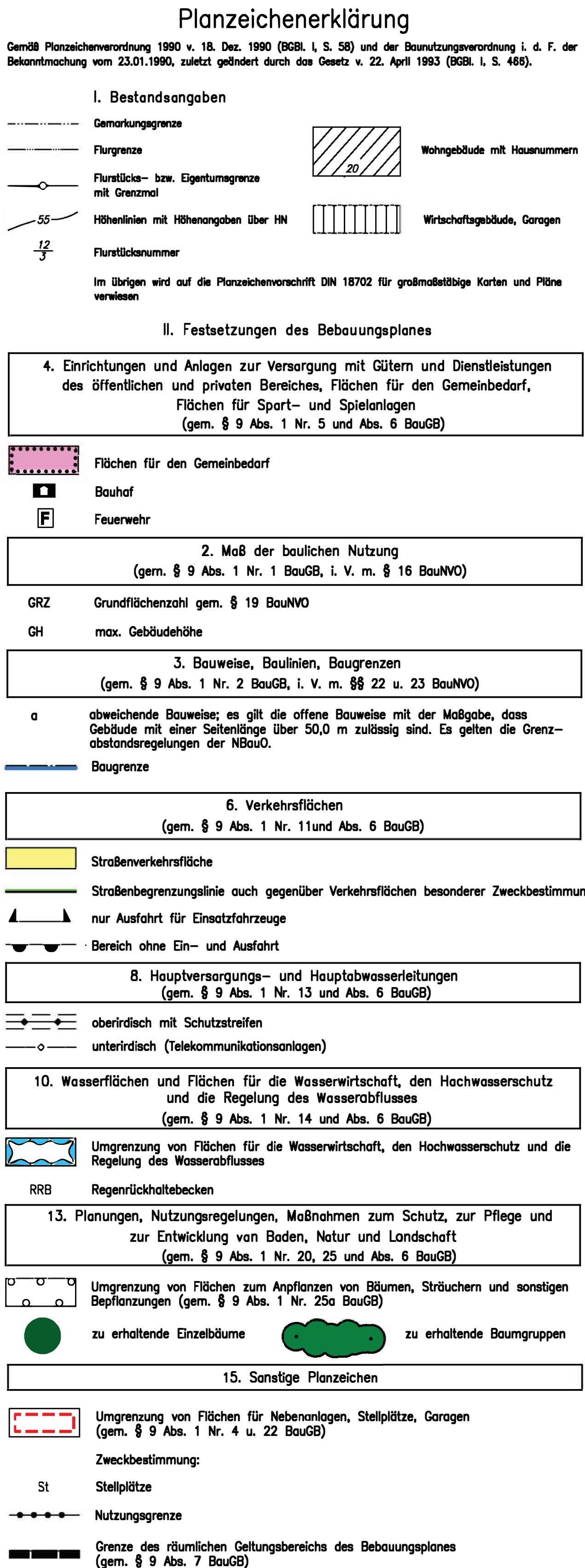
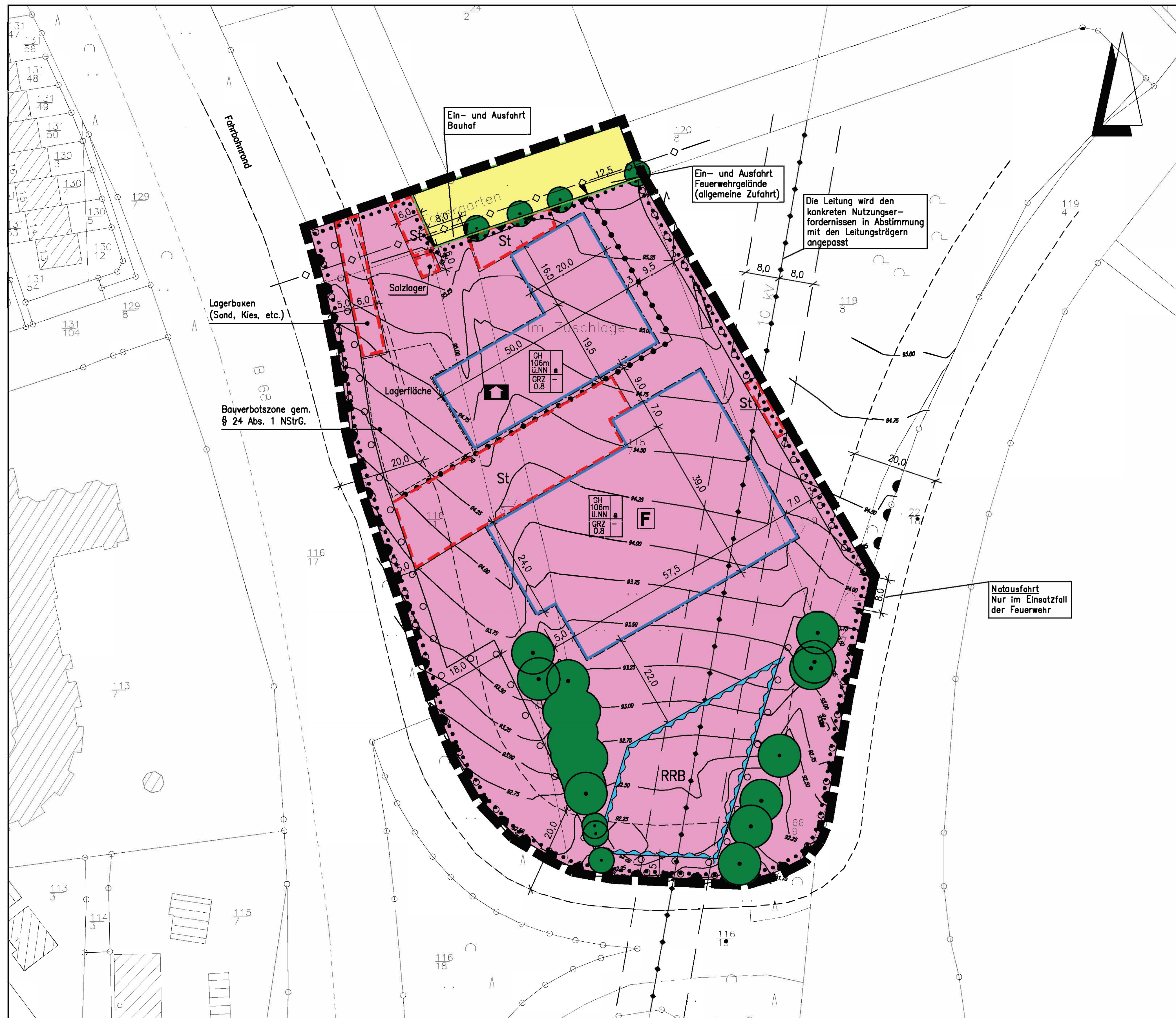


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 220 "IM ZUSCHLAGE"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Höhe baulicher Anlagen** (gem. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Maximal zulässige Flächennutzung
In der Planzeichnung ist die maximale Gebäudehöhe u. NN festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Schlauchtürme, technische Anlagen (Antennenmasten, etc.).

§ 2 **Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
a) Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. den Anforderungen des Umweltbundes anzupflanzen und zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen oder Neupflanzungen sind entweder ortseigene Ersatzpflanzungen vorzunehmen bzw. heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
z.B.:
Sträucher:
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Schiele
Feld-Rose
Hunds-Rose
Glanz-Rose
Hasel
Pfaffenkirsche
Rote Heckenkirsche
Liguster
Gewöhnlicher Schneeball
Gewöhnliche Felsenbirne
Eingrifflicher Weibdom
Wilde Johannisbeere
Asch-Weide

Kleinwüchsiges Bäume:
Faulbaum
Feldahorn
Mehlschnecke
Schwedische Mehlbeere
Süß-Weide
Cornus mas
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa cuneata
Rosa nitida
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Viburnum opulus
Ameiweben ovals
Crataegus monogyna
Ribes alpinum
Salix cinerea

Höherwüchsiges Bäume (für feuchte lehmige Böden):
Amerikanische Sumpfeiche
Erdbeulbäume
Hainbuche
Quercus palustris
Prunus pedunculata
Carpinus betulus

Immergrüne Klein-Bäume bzw. Sträucher:
Stechpalme oder Hölse
Eibe
Ilex aquifolium
Taxus baccata

Bodendecker
Efeu
Kleines Immergrün
Frauenmantel
Waldsteinie
Beinwell
Hedera helix
Vinca minor
Alchemilla mollis
Waldsteinie
Symphytum azureum

b) In der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind vermessungstechnisch erfasst und dauerhaft zu erhalten.

c) **Eingriffsregelung** (im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB – Zuordnung und Kostenersatzung gem. § 135 a – c BauGB):
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Soweit der erforderliche Eingriffsausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes erreicht wird bzw. erreicht werden kann, ist dieser außerhalb des Plangebietes (extern) zu erbringen.
Außerhalb des Plangebietes sind 11.153 Werteinheiten (WE) zu kompensieren. Die Gemeinde wird den Kompensationsantrag auf Flächen der "Hausenrüttung", Gemarkung Achmer, erbringen. Ein entsprechender Abklärungsvertrag wird abgeschlossen.

B. Hinweise

Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffsanordnungen, Schloßen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Landesregierung (Stadt- und Kreisarchivologie 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.

Bauverbots- und Bauerschließungszone
Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 68 und der Landesstraße 78 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (3) FStrG und § 24 (1) NStrG).
Sollten Lagerboxen für Schuttfahrer innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden, sind diese mit einer Abdeckung oder Überdachung zu versehen.
Das Ein- und Auslaufbauwerk des RRB ist außerhalb der Bauverbotszone zu errichten, sofern es sich hier um ein "Bauwerk" im Sinne der NdschG handelt.
In einem Abstand von 20 – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 9 (6) FStrG und § 24 (2) NStrG).
Die Baugenehmigung, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 68 oder an die Landesstraße 78 angrenzen, sind (mit Ausnahme der Alarm- und Notfahrausfahrt) entlang der Straßeneigentumszone mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG und § 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtseinrichtungen und § 15 NdschG). Von der Bundesstraße 68 und der Landesstraße 78 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Versorgungsleistungen im Planbereich

1. Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Erschließungsmaßnahmen (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) sind alle relevanten Versorgungsträger über den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren, damit diese das erforderliche Versorgungsnetz planen und die erforderlichen Tiefbauarbeiten untereinander bzw. miteinander abstimmen und koordinieren können.

2. Bei den Bau- und Erschließungsarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen grundsätzliche Rücksicht zu nehmen. Ggf. sind Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsträgern anzufordern.

3. Auf die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten **Telekommunikationsanlagen** ist Rücksicht zu nehmen. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern, sofern diese nicht verlegt werden. Über und 50 cm beidseits der TK-Linie (Schutzbereich) dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG keine Erweiterungen aufgrund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann. Auf der Leitungsstrasse besteht ein generelles Bauverbot (Mauern, Fundamente, etc.) sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen.

Natoufsahrt für die Feuerwehr
Die Natoufsahrt der Feuerwehr zur L 78 ist mit einem Rolltor zu sichern. Ferner muss die Natoufsahrt mit einer gut sichtbaren Rundumleuchte versehen werden, die bei Öffnung bzw. Schließung des Tores automatisch anspricht.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 220 "Im Zuschlage", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen:

Wallenhorst, den 26.03.2008
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 26.03.2008
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Wallenhorst Flur 4
Maßstab: 1:1000

Dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVB. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2006). 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 11. März 2008

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
– Katasteramt –
..... i.A. gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

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

Die Öffentlichkeit ist am 24.02.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2006 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 26.03.2008
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 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 20.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Wallenhorst, den 26.03.2008
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 26.03.2008
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

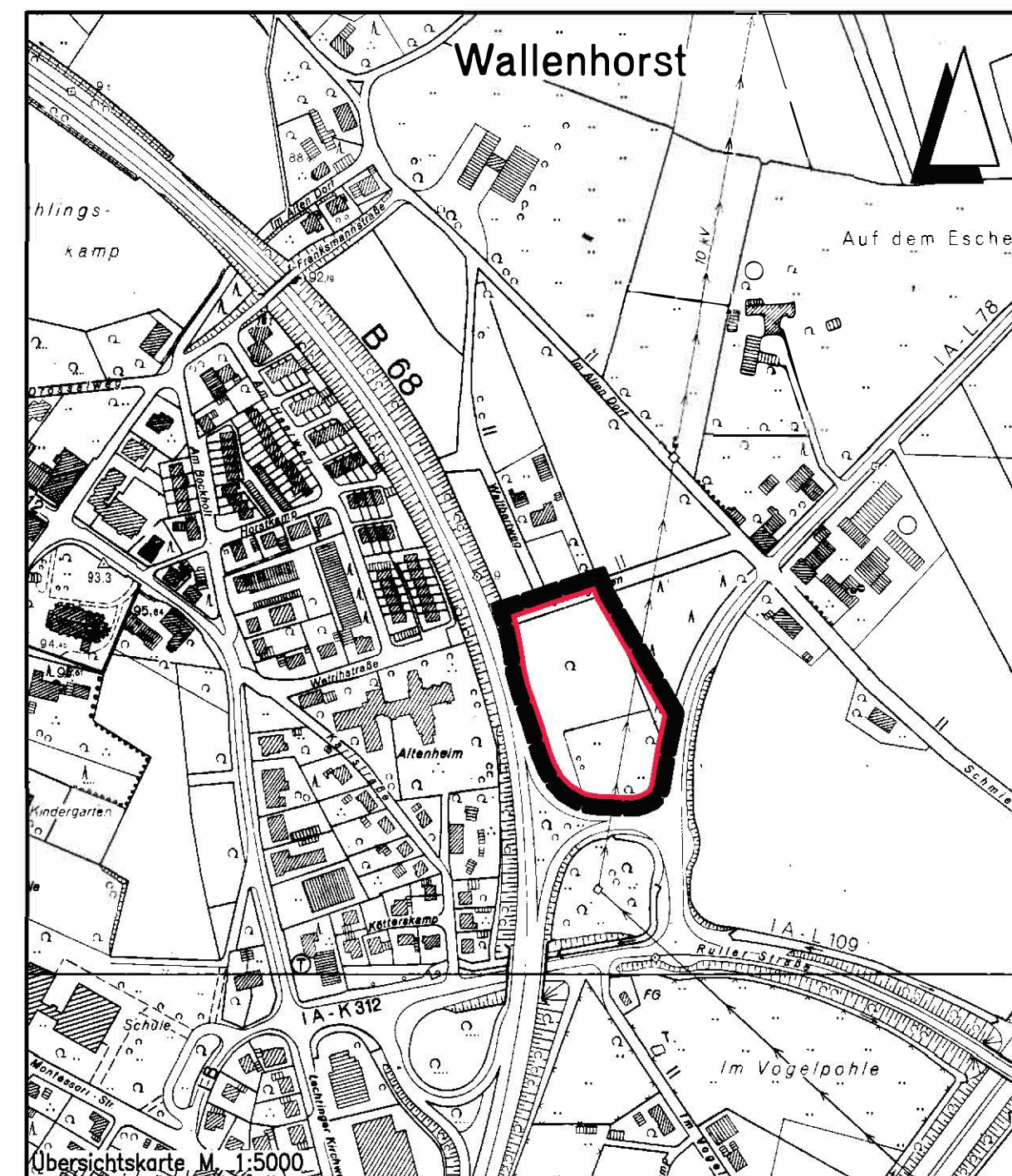
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 220 "Im Zuschlage" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.05.2008 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2008 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 05.06.2008
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beschädlige Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beschädlige Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Wallenhorst, den 22.01.2010
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Osnabrück, Lotter-Straße 13 • Tel. 0541/34 90-0 Telefax 0541/78 80-0 • Fax 0541/78 80-88	Datum	Zeichen
gezeichnet	2007-10	Ni	
geprüft	2007-10	We/hd	
freigegeben	2008-02	Ni	
	2008-02	Ev	

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\208\1\3\BauGB\Verf_AbschRFT-Biplan.dwg(08-Plan) – (V1-1-1)