

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |  |  |
|--|--|
| <p>§ 1 Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Vorhaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der Imsta GmbH &amp; Co.KG, Berta-Karik-Str. 30, 49134 Wollenhorst.</p> <p>Zugelassen ist ein <u>Betrieb für Kommunal- und Gartentechnik</u>, bestehend aus einem Bürogebäude, einer Ausstellungshalle für Garten, Reinigungs- und Kommunalgeräte, zwei Werkstattbereichen, einem Ersatzteillager, einem Maschinenlager sowie einem Verkaufsraum für Gartengeräte und sonstiges Zubehör der Gärten- und Kommunaltechnik. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit es dem Nutzungszweck des o.s. Gewerbebetriebes dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen. Nebenanlagen i.S.d. BauNVO sind auch innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.</p> <p>Betriebseinfriedungen, Wohnungen für Aufsichtspersonal oder sonstige Wohnungen sind <u>nicht</u> zugelassen.</p> | <p>2. <u>Bauwerkstöße / Baueinschränkungen</u></p> <p>Im Abstand von 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand – der L 109 – dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt keine baulichen Anlagen errichtet werden (§ 24 (1) NStRG).</p> <p>3. <u>Einfriedung</u></p> <p>Die Baugebundlinie sind, soweit sie unmittelbar an die L 109 angrenzen, entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrteneinrichtlinien und § 15 NBauD)</p> <p>4. <u>Werbeanlagen</u></p> <p>Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 109 und von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn 1 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden.</p> <p>In einem Abstand von 20 m – 40 m zur Landesstraße 109 und von 40 m – 100 m zur Bundesautobahn 1 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der besonderen Zustimmung der Straßenbaubehörde.</p> |
|--|--|

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst folgenden Unterlagen:
  1. Lageplan 1:1. : 500 mit Darstellung der Lage des geplanten Betriebsgebäudes einschließl. der Außenanlagen, Stellflächen und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen;
  2. Planzeichnung mit Darstellung der Grundriss-Analyse des geplanten Vorhabens sowie Grundrissdarstellungen, Schnittdarstellungen;
  3. Nutzungs- und Baubeschreibung sowie Angaben über die Erschließung einschließlich der Nutzung / Beschreibung der geplanten Außenanlagen einschließl. geplanter Einstellplätze sowie Angaben über die über den gesamten Bereich des Vorhabens zu realisierende Verkehrsplanung;
  4. Umweltbericht mit integriertem Landschaftsökologischen Fachbeitrag (u.a. auch Eingriffsfaktorisierung) als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan einschließl. Liste der Bebauung (erstellt durch Büro INGENIEURPLANUNG);
  5. Schalltechnische Beurteilung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);
  6. Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Oberflächenabflussmessung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);
  7. Vorplanung Straßenbau / Verkehrsplanung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG)

Das Vorhaben sowie die Erschließung, äußere Gestaltung, einschließlich aller Nebenanlagen ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss (gem. §12 BauGB).

- 8 2 Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauBG)  
Einstellplatzflächen und Parkplätze sind durch Bepflanzung zu gliedern. Je 10 Einstellplätze ist ein großkirchiger Laubbau zu pflanzen. Es sind Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden:
- |   |  |
|---|--|
| Sträucher:  | Kleinwüchsige Bäume:                                       |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )                   | Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )                       |
| Rosa Hartwegii ( <i>Rosa pendula</i> )                | Faulbaum ( <i>Acer campestre</i> )                         |
| Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )                     | Meibere ( <i>Sorbus arbus</i> )                            |
| Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )                    | Schwedische Meibere ( <i>Sorbus intermedia</i> )           |
| Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> )                     | Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )                          |
| Rosa rugosa ( <i>Rosa rugosa</i> )                    | Häuserbüchse ( <i>Bux</i> feuchte heimische)               |
| Maul ( <i>Carulys avellana</i> )                      | Amerikanische Sumpfeiche ( <i>Quercus palustris</i> )      |
| Pfaffenhütchen ( <i>Eunomyia europaea</i> )           | <u>Frühblühende</u> Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) |
| Pfe Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )       | Hainbüche ( <i>Cornus betulus</i> )                        |
| Wilde Ligustrum ( <i>Ligustrum vulgare</i> )          | Wilde Kirsche ( <i>Prunus avium</i> bzw. Sträucher:        |
| Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )    | Stachelpalmere oder Hülse ( <i>laef aquilum</i> )          |
| Gewöhnliche Felsenbirne ( <i>Amelanchier alba</i> )   | Elbe ( <i>Taxa baccata</i> )                               |
| Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |  |
| Wilde Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )          |  |
| Wilde Weide ( <i>Salix alba</i> )                     |  |

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind ebenfalls flächig mit Pflanzen der vorgenannten Arten zu bepflanzen. Durch fachgerechte Pflege ist der Erhalt dieser Bepflanzung auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode Ersatzanpflanzungen der gleichen Art durchzuführen.

- 3 Immissionschutzbelange
- a) Lärmkontingierung (§ 1 (4) Nr. 2 BauNV)
- In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionsgrenzwerte LK nach DIN 45691, 2006–12 "Geräuschkontingierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.
- Nachts im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind keine Umfahrten mit Lkw um das Betriebsgebäude zulässig. Zudem sind keine Lärmschuttforderungen mit Pollenstüb-wagen um oder Gabelstapler in der Rampa im Südwesten und Süden zulässig.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Forderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert nach der Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- b) passiver Lärmschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerufen 67 / 61 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
- Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen i.S. des BImSchG ist die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an allen Gebäudeseiten in den Lärmschutzebereich IV (erf. R<sub>w</sub> = 35 dB, Büro) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzufügen.
- Um die die bei Büroräumen erforderliche Belüftung zu sorgen, ist als Grundriss des Büroräumchen der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben.
- Die Einhaltung der erforderlichen Schallmäärmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- § 4 Gefährdungen – Anschluss an öffentliche Erschließungsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 u. 13 BauGB)
- Das oberste Gefälle (Oberkante Gefälle Stempelplätze) sowie die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Plätze für Anlagen und die Regelung des Wasserabflusses (RRB) sind bis auf eine Mindesthöhe von 87,20 m üNN: aufzuheben.
- § 5 Eingriffsregelung (gem. § 9 (1a) BauGB)
- Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 247 "Im Vogelpark" bewirkt bei seiner Realisierung durch Verkehrs- und Wälderflächen in Natur und Landschaft, die ausgleichend sind.
- Für die Eingriffsfläche (Gemarkung Wollenhorst, Flur 4, Flurstücke 61/18 und 60/6 ist ein Kompensationsmaß von 24,257 Hektar festzusetzen, woraus sich im Nebenabstimm nach § 25a NNGG gesetzlich "besonders geschützten Biotope" der Nierenwäldchen in der Hasosee im Ortsteil Hölle ausgleichend wird. Naturschutzfachliches Ziel ist die Umwandlung von Acker zu extensiv genutztem Grünland.
- Die Planung und Nachweise sind im Rahmen der Vorhabenmaßnahme im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

## Hinweise

1. Immissionen  
a) Verkehr  
Das Plangebiet wird von der A 1, B 68 und L 109 beeinflusst. Von den genannten Verkehrslinien gehen Emissionen aus. Für die im Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzgesetzen geltend gemacht werden.  
b) Landwirtschaft  
Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf, die unvermeidbar und als öftersichtlich hinzunehmen sind.
2. Baulerbstellen / Baulbeschränkungen  
Im Abstand von 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 109 – dürfen außerhalb der Örtsdurchfahrt keine baulichen Anlagen errichtet werden (§ 24 (1) NrStG).
3. Einfriedung  
Die Baugebäude sind, soweit sie unmittelbar an die L 109 angrenzen, entlang der Straßenbegrenzung mit einer festen lückensenken Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NrStG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrteneinrichtlinien und § 15 NBauO)
4. Werbeanlagen  
Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 109 und von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesulsohlalm 1 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden.  
In einem Abstand von 20 m – 40 m zur Landesstraße 109 und von 40 m – 100 m zur Bundesulsohlalm 1 bedarf die Baugebäude für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

5. Bodenfunde  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlezesammungen, Schloßen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonturen) auftreten, auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 des Bodenschutzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflegebehörde beim Landkreis 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Wenn Ihre Sache ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Technische Infrastruktureinrichtungen / Versorgungsleitungen  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Telekommunikations-, Strom- und Gasversorgungseinrichtungen etc.) einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Versorgungseinrichtungen im Planbereich andererseits, sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn von baulichen Maßnahmen zu informieren, damit alle

wenden können. Die Telekomunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Kabel Deutschland, die von der Straßenbaumabnahme berührt und infolgedessen gesichert, und soweit erforderlich abgesenkt werden müssen. Die telekommunikationsbezogenen Sicherungsmaßnahmen schützen zwar, so sicher, sie dürfen nicht über und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind die Deutsche Telekom Netproduktion GmbH, 1. Niederlassung Nordwest, P112, Postfach 2180, 49011 Osnabrück bzw. Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn über das Bauvorhaben zu informieren, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

**HD – Erdgasleistungen**

Die in der Planzeichnung aufgeführten Erdgasleistungen sind durch beschränkt persönliche Dienstarbeiten rechtlich gesichert und jeweils mit einem 8 m breiten Schutzstreifen gesichert. Nach dem Wortlaut der zur Leistungsbefreiung eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstarbeiten sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden sowie leistungsgefährdende Einwirkungen untersagt.

Ergänzend hierzu ist das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen HD-Erdgasleitungen zu beachten, aus dem die sich aus dem Vorhandensein der HD-Erdgasleitungen ergebenden Nutzungsbindungen im Einzelnen zu entnehmen sind. Die Versorgungsträger behalten sich vor, bei sämtlichen Arbeiten und vorbereitenden Maßnahmen im Leistungsbereich anwesend zu sein. Zu diesem Zweck ist die Wintershof Holding, 43603 Barnstorf mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

7. **Wasserwirtschaft**  
Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein oberirdisches Gewässer ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gem. § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) beim Landkreis Osnabrück /Untere Wasserbehörde/ zu beantragen.  
Das geplante Regenwasserrückhaltebecken dient der Entwässerung des Plangebietes. Insoweit bedarf es einer wasserbehördlichen Genehmigung gem. § 119 und § 128 NWG. Die wasserbehördlichen Maßnahmen wurden und sind weiterhin im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8. Brandschutz  
Die Erschließung der Fläche muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>2</sup>/h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.

9. Anbindung der Gemeindestraße Im Vogelpohle  
In Abstimmung mit dem Straßenbaustraßträger wird die ursprüngliche Anbindung der Gemeindestraße Im Vogelpohle an die Landesstraße 109 (für den Individualverkehr) aufgehoben. Die Gemeindestraße wird nach Fertigstellung der Kreisverkehrsanlage an den KVP angebunden.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 247 "Im Vogelpolze", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wollenhorst, den 12.10.2009 (SIEGEL)

gez. i. V. Rodeheger  
.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 12.10.2009

(SIEGEL)

gez. i. V. Rodeheger  
Bürgermeister

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Geschäftsnachweis
Liegenschaftskarte:	Wallenhorst Flur 4	L4-956/2008
Maßstab:	1:1000	

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

Die Planunterlagen entscheiden dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.2008). 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 16.07.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften  
– Katasteramt –

gez. Klaus Kertscher LtdVmd

Siegel

Die Öffentlichkeit ist vom 24.09.2008 bis zum 10.10.2008 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.  
Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich am 17.09.2008.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2008 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 12.10.2009

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Mit Schreiben vom 07.04.2009 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 12.10.2009

(SIEGEL)                      gez. i. V. Rodeheger

(SIEGEL) .....gez. I. V. Rodeheger  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 12.10.2009

gez. i. V. Rodeheger  
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2009\* ortsüblich bekannt gemacht worden.  
\*im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 30.09.2009 in Kraft getreten.

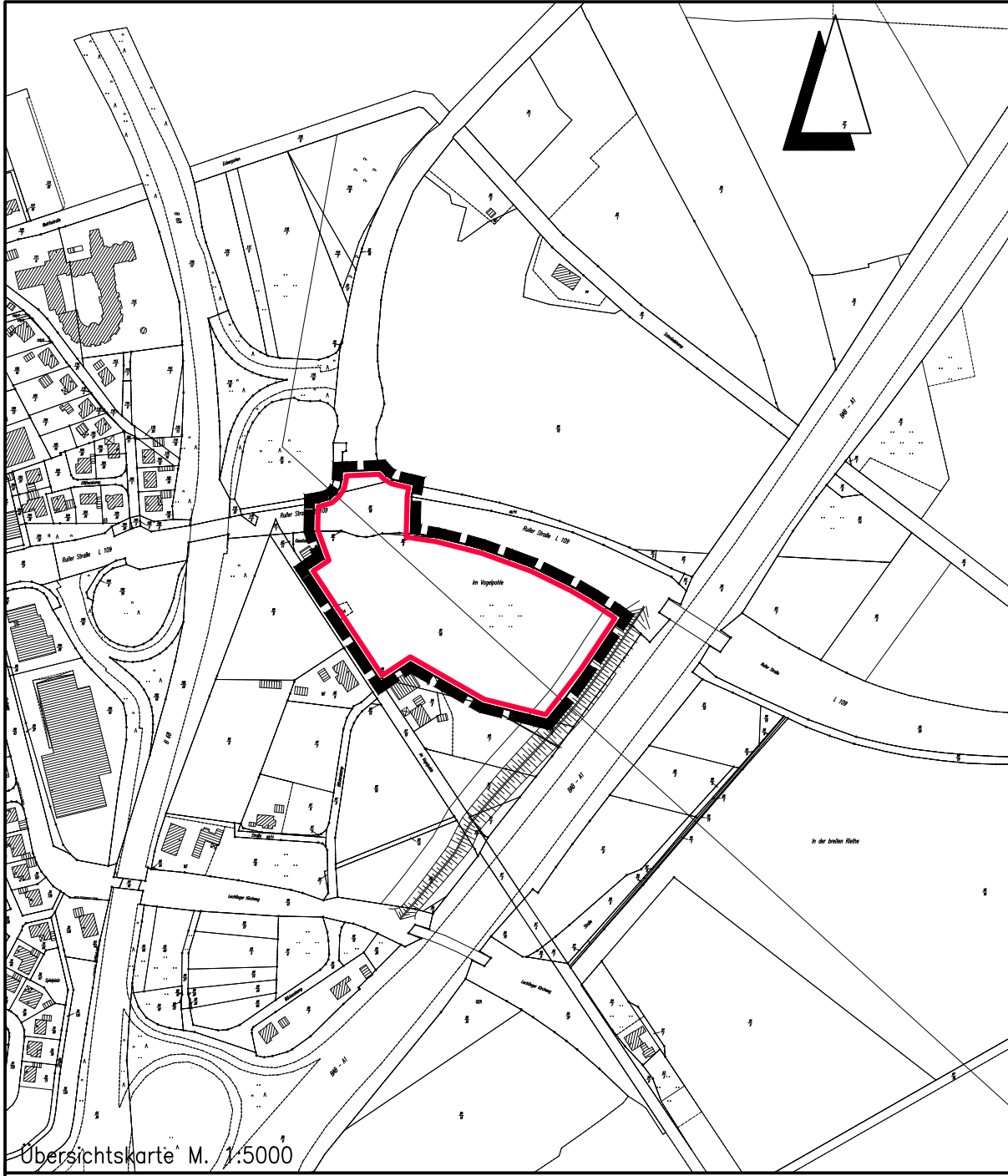
Wallenhorst, den 12.10.2009

(SIEGEL) ..... gez. i. V. Rodeheger  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Verhältniss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den 13.05.2014

gez. U. Belde  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/880-0 • Fax: 05407/880-88  gez. Eversmann		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2008-12	Ni
	gezeichnet	2008-12	We
	geprüft	2009-06	Ni
	freigegeben	2009-06	Ev

Plan-Nummer: H:\WALLLENH\200804\PLAENE\bp\_bplan05.dwg(Layout1) - (G1-1-0)