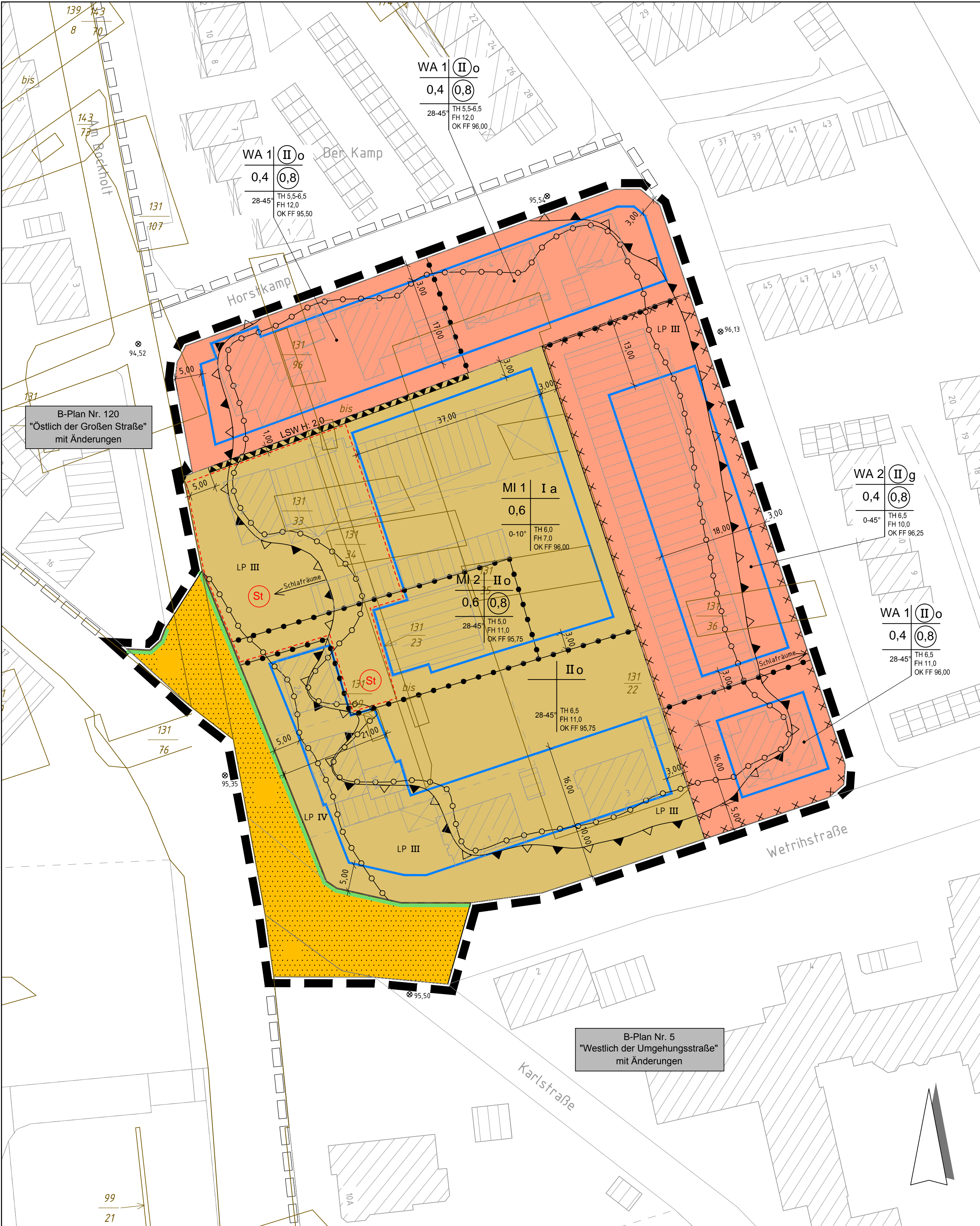


GEMEINDE WALLENHORST

Bebauungsplan Nr. 188

"Am Bockholt"

- 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 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)
TH	Traufhöhe (maximal bzw. von/bis in Meter) über OK FF
FH	Firsthöhe (maximal in Meter) über OK FF
OK FF	Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse hochbaulicher Anlagen (maximal in Meter) über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o / a / g	Offene / Abweichende / Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
LSW	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LP III/IV	Lärmschutzwand (Höhe: 2,0 m ü. GOK)
	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinie)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	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 (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
0-25°	Dachneigungsspanne (in Grad)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 (2) Nr. 4, 5 BauNVO) nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 23 (5) BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind ausnahmsweise Überschreitungen der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, sofern die Überschreitungsflächen in wasserdurchlässiger Art errichtet werden.
(§ 17 (2) BauNVO)
- In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO) nicht zulässig.
(§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO)
- In den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten (gem. § 6 (3) BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- In den Mischgebieten (MI) ist der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Sortimentsliste für die Gemeinde Wallenhorst vom April 2008 - vgl. Begründung) an Endverbraucher unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in dem Mischgebiet MI 1 der Verkauf von zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimenten auf max. 13% der Verkaufsfläche eines nicht großflächigen (gem. § 11 (3) BauNVO) Einzelhandelsbetriebes zulässig.
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Abweichend von der offenen Bauweise können in den mit "a" festgesetzten Gebieten Baukörper von mehr als 50 m Länge errichtet werden.
(§ 22 (4) BauNVO)
- Die max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe, Traufhöhe) bemisst sich ab der Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Oberkante darf die, in der Planzeichnung festgesetzte, Höhe in Bezug auf Normal Null nicht überschreiten.
(§ 9 (3) BauGB)
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - In den mit Lärmpegelbereich (LP) III/IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen.

Lärmpegelbereich	"mäßiger Außenlärmpegel" dBA	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R _{w, res} der Außenbauteile in dB		
		Büro- und Schlafräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
I	< 55	-	30	35
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Schlafräume), die nur über eine zu den nächstgelegenen Verkehrsfläche orientierte Belüftung verfügen, sind im gesamten Bereich mit Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände (z.B. abschirmende Baukörper) nicht erforderlich sind.

II. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Außerkräfttreten von Satzungen**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt folgender rechtskräftiger Bebauungsplan außer Kraft:
 - Bebauungsplan Nr. 188 "Am Bockholt"
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, 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 (Stadt- und Kreisarchäologie 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.
- Technische Infrastruktureinrichtungen / Versorgungsleitungen**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Telekommunikations-, Strom- und Gasversorgungsanlagen etc.) einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Versorgungsanlagen im Planbereich andererseits, sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn von baulichen Maßnahmen zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
- Brandschutz**
Die Erschließung der Fläche muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2 (3) DVNBauO zu § 5 (6) 20 NBauO entsprechen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m²/2 h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.
- Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet**
Der Plangebietsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes "Wallenhorst Zentrum" (vom 10.11.2008 / 01.10.2013). Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gem. § 144 ff. BauGB wird hingewiesen.
- Einsichtnahme der Unterlagen**
In den Planunterlagen benannte DIN-Vorschriften und technische Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

Ø 50,01 m Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NN

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung; der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 188 "Am Bockholt" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 18.03.2016
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Am Bockholt" - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 18.03.2016
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlich Auslegung wurden am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 "Am Bockholt" - 1. Änderung hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2015 bis einschl. 22.01.2016 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger betroffener öffentlicher Belange wurde Zeit vom 16.12.2015 bis einschl. 22.01.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 18.03.2016
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 öffentlich Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Wallenhorst, den
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 18.03.2016
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 188 - 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.01.2018 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2018 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 16.01.2018
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den
(Siegel) *gez. Steinkamp*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wallenhorst, Flur 4

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © September 2015
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 17.09.2015). 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: L4-760/2015 Osnabrück.....

Dienstseigel
.....
(Unterschrift)

Gemeinde Wallenhorst

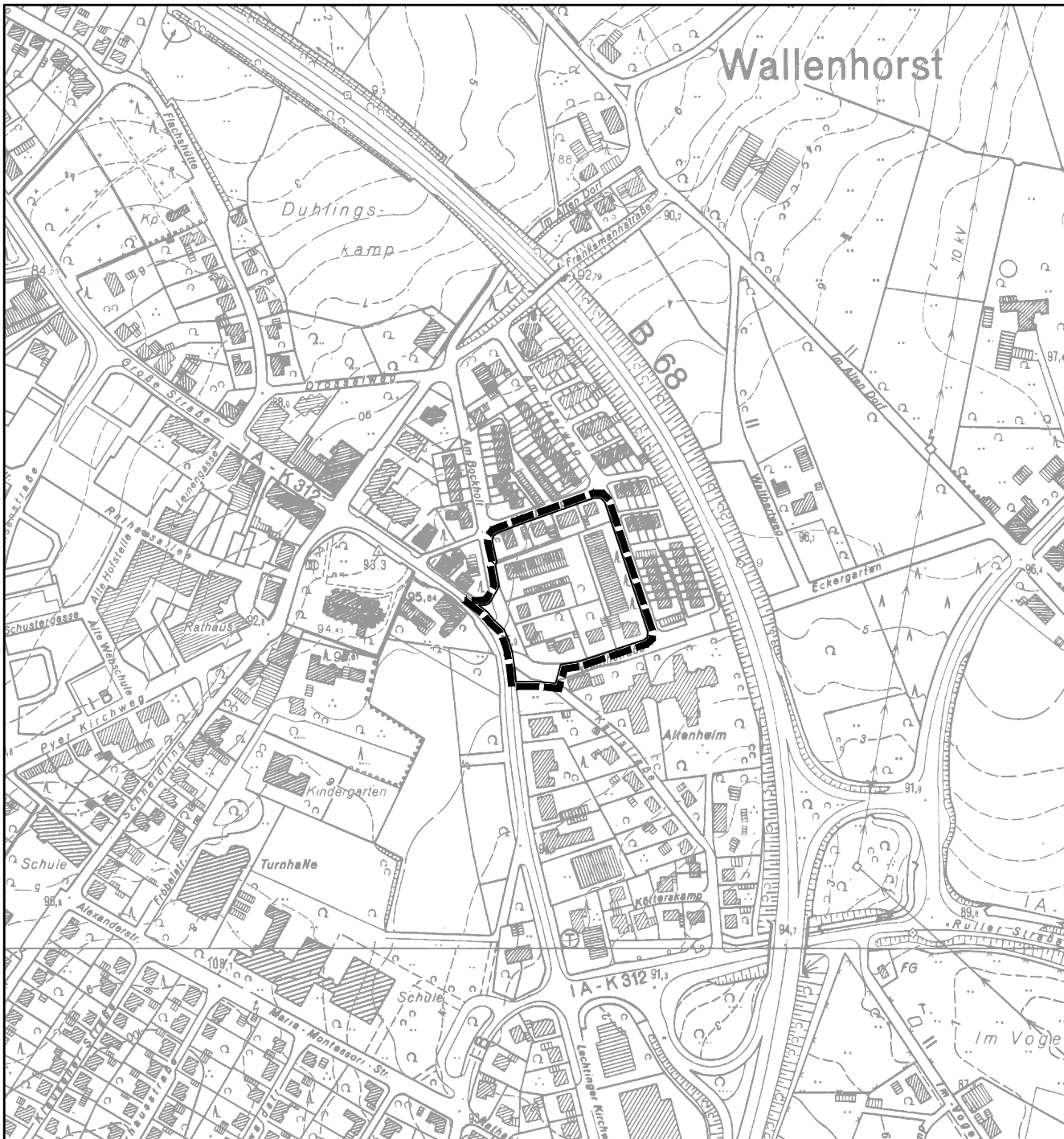
Bebauungsplan Nr. 188

"Am Bockholt"

- 1. Änderung

ABSCHRIFT

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 15 153 011
Osnabrück, 17.03.2016
BCP
Unterschrift