



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 21.1.2017 (BGBl. I, S. 376) in der aktuell gültigen Fassung.

#### I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze  
Flurgrenze  
Punkts- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß  
Flurstücksnummer  
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA-1	Allgemeine Wohngebiete
------	------------------------

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Geschosflächenzahl
EFH	maximale Erdgeschosfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0	offene Bauweise
8	abgewinkelte Bauweise
E	nur Einzelhäuser
A	nur Hausgruppen
EA	nur Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze	

##### 6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkflächen
V	Verkehrsberuhigte Bereiche
F+R	Fahrradabstellfläche
F+R+Radweg	Fuß- und Radweg
F+R+A	Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger

##### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 6 BauGB)

	Trafostation
--	--------------

##### 9. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielfeld

##### 15. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
---	Mit Gehrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
-----	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereiche (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
-----	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher maximaler Erdgeschosfußbodenhöhe (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

##### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

↔	Stellung baulicher Anlagen
---	----------------------------

##### Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
-----	--

### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 31 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauGB § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### 1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

a) In WA-1, WA-1a, WA-1b und WA-2 darf der fertige Fußboden im Erdgeschoss (EFH) eine Höhe von 0,50 m, bezogen auf das Mittel aus der Straßenhöhe der angrenzenden, fertiggestellten Erschließungsstraßen (Oberkante) an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Erschließungsgradienten, nicht überschreiten.

b) In WA-2, WA-3 und WA-4 darf die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFH) über Normalhöhennull (NNH) die durch die Planzeichnung festgesetzten Maße nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

a) In WA-1 und WA-1a sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

- bei einer Dachneigung von 0° bis 12°: 8,00 m
- bei einer Dachneigung von 13° bis 31°: 12,00 m

b) In WA-1a, WA-2, WA-3 und WA-4 sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

- bei einer Dachneigung von 0° bis 12°: 8,00 m
- bei einer Dachneigung von 13° bis 31°: 9,00 m
- bei einer Dachneigung von 32° bis 45°: 10,00 m

c) Für die Festsetzungen unter a) und b) ist die Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss der untere Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

d) Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) um 1,50 m überschritten werden.

#### 1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a) In den abweichenden Bauweisen sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Seitenlänge der Gebäude - parallel zur jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße verlaufend - darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei Einzelhausbebauung 15,00 m,
- bei Doppelhausbebauung 9,00 m (je Doppelhaushälfte) und
- bei Hausgruppenbebauung 7,00 m (je Einheit der Hausgruppe).

Ausgenommen von dieser Regelung sind angebaute Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### 1.5 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In WA-1 kann von der Stellung baulicher Anlagen um genau 90° abgewichen werden.

#### 1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

a) Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sowie bauliche Anlagen nach § 5 Abs. 8 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, sofern ein seitlicher Abstand zu öffentlichen Flächen von mindestens 1,00 m und ein Abstand zur Erschließungsstraße von mindestens 3,00 m eingehalten ist.

b) Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zulässig.

#### 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) In WA-1, WA-1a und WA-1a sind je Wohngebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig.

b) In WA-2, WA-2\*, WA-3 und WA-4 gilt: Bei freistehendem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohninheit zulässig. Bei Hausgruppenbebauung ist je Einheit der Hausgruppe höchstens eine Wohninheit zulässig.

#### 1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In WA-1 und WA-1a sind Grundstückszufahrten zum „Stadtweg“ nur für diejenigen Baugrundstücke zulässig, die nicht unmittelbar an der „Planstraße A“ liegen.

#### 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Flächen zum Abstellen von Fahrrädern nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

b) Die Baufeldränder (Bereitstellung von Vegetationsstrukturen / Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden) ist nach Abschluss der Bräunung und vor Beginn der neuen Saison der Vögel durchzuführen (also zwischen dem 01. August und 28. Februar).

#### 1.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

a) Auf Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zulässig (Photovoltaik, Solarthermie).

#### 1.11 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Schallschutz sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmgegenbereiche einzutreten (basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Tabelle 7). Die folgende Tabelle bezieht sich auf die Straßenseiten der „Vehrlar Landstraße“ bzw. der „Stadtweg“.

Gebäude-fassade	Geschoss	Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen		
		TB1	TB2	TB3
Vorderfassaden *)	EG und OG	IV	III	II
Seitenfassaden *)	EG und OG	IV	III	II
Rückwärtige Fassadenseiten *)	EG und OG	-	-	-

\*) Erläuterung/Definition:  
Fassaden zur nächstgelegenen Straße  
Fassaden die einen Winkel von 0 bis 90 Grad zur nächstgelegenen Straßenseite bilden  
Seitenfassaden  
Fassaden die einen Winkel von 90 bis 120 Grad zur nächstgelegenen Straßenseite bilden  
Rückwärtige Fassade der Gebäude  
Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur nächstgelegenen Straßenseite bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen und an den Fassaden mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit über eine raumhohe Fassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 Abs. 3 BauGB

#### 2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gäuben) und Dachanschlüsse müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Übergang bzw. vom Walnagel und mindestens 1,00 m vom Firstrand bzw. vom unteren Dachrand einhalten.

Frontspieße sind so zu errichten, dass:

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Frontspieße müssen mindestens 0,3 m aus der Fassade hervorstehen.

Je Gebäudeseite sind maximal 3 Einzelgäuben oder ein Dachanschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

#### 2.2 Staffageschosse

Staffageschosse (Geschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses) sind zwingend von der Gebäudeaußenwand der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Straßenseitig ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten, gegenüber allen weiteren Außenwänden muss das Staffageschoss um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden, gemessen von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses bis zur Außenwand des Staffageschosses.

#### 2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachformen einheitlich zu gestalten.

#### 2.4 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauszugang), und der Gebäudefront, verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuegung und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

#### 2.5 Einfriedungen

a) Grundstücksneinfriedungen sind zur Erschließungsstraße („Stadtweg“ und „Planstraßen“) hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m durch Zäune aus Metall und Holz sowie Mauern oder bis zu einer Höhe von 1,20 m durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

b) Gegenüber anderen Verkehrsflächen („Straßen“) und Fuß- und Radwegen sind Grundstücksneinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m durch Zäune aus Metall und Holz sowie Mauern oder bis zu einer Höhe von 2,00 m durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

#### 2.6 Stützmauern/Sockelwände

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zum Ausgleich weiterer Höhenunterschiede hat eine gleichmäßige Modellierung des Geländes auf den Grundstücken zu erfolgen. Dabei ist eine weitere Terrassierung in Höhenstufen von max. 0,40 m und einem Abstand zwischen diesen Höhenstufen von min. 4,00 m zulässig. Stützmauern dürfen ausschließlich aus Natursteinen errichtet werden. Die Verwendung von Betonsteinen und/oder Betonfertigteilen ist ausdrücklich ausgeschlossen.

#### 2.7 Standflächen für Abfallbehälter

Aufbau von Gebäuden abgestellte Mülleimer dürfen in WA-1, WA-1\* und WA-1a vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.

### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 Abs. 3 BauGB

#### Einstellplätze

Bei Wohngebäuden sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

#### 4.1 Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 279 „Westlich Stadtweg“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 „Zwischen Stadtweg, Eschweg und Jahstraße“, Nr. 209 „Rüller Esch“ und Nr. 230 „An den Helmichstern“ in Teilbereichen überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 279 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textuellen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 159 „Zwischen Stadtweg, Eschweg und Jahstraße“, Nr. 209 „Rüller Esch“ und Nr. 230 „An den Helmichstern“ einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.

#### 4.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder 4433) unverzüglich gemeldet werden. Mithinpflichtig 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.

#### 4.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wallehorst im Fachdienst Planen, Bauen und Umwelt eingesehen werden (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften etc.).

#### 4.4 Trafostationen und Kabelverteilerschränke

Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsträger geändert werden.

#### 4.5 Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der „Vehrlar Landstraße“ (L 109) im Norden und vom „Stadtweg“ im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### 4.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Feldbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

#### 4.7 Gehölzliste

a) Auswahl heimischer Gehölze für flächige Bepflanzungen:

Baumarten:	Acer campestris
Feld-Ahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Crataegus monogyna
Eingriffeliger Weißdorn	Malus sylvestris
Holz-Äpfel	Populus tremula
Zitter-Pappel	Prunus avium
Vogel-Kirsche	Quercus petraea
Trauben-Eiche	Quercus robur
Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia
Eberesche	

b) Auswahl heimischer Baumarten (inkl. Sorten), die sich für die Bepflanzung von Stellplatzbereichen und als Straßenbaum in verkehrsberuhigten Bereichen eignen:

Baumarten:	Cornus mas
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Hartnagel	Corylus avellana
Hasel	Eurostylis europaeus
Pflaumenhölzer	Fraxinus alnus
Faulbaum	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	Schlehe
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

c) Auswahl heimischer Gehölze (inkl. Sorten), die sich für die Bepflanzung von Stellplatzbereichen und als Straßenbaum in verkehrsberuhigten Bereichen eignen:

Baumarten:	Acer campestris (Sorten)
Kugel-Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Globosum“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Olmsted“
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Kornelkirsche	Cornus mas
Echter Roldorn	Crataegus laevigata (Sorten)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna (Sorten)
Holz-Äpfel	Malus sylvestris
Säulen-Eiche	Quercus robur „Fastigiata Koster“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata“
Kleinblütige Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

#### 4.8 Erdfälle

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) wasserführende Sandsteine aus dem Mittleren Muschelkalk und Oberen Buntsandstein in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Ausgussung stattfindet (reguläre Ausgussung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

#### 4.9 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) sind durch die Bauherren zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsverfahren (also auch im Baugenehmigungsverfahren).

#### 4.10 Abfallwirtschaft

Anlieger der Stichwege sind gehalten, ihre Mülltonnen am Tag der Abholung an die „Planstraßen“ zu stellen.

#### 4.11 Gasnetz

Im Plangebiet wird kein Gasnetz verlegt.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallehorst diesen Bebauungsplan Nr. 279 „Westlich Stadtweg“, bestehend aus der Planzeichnung, den textuellen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wallehorst, den 05.11.2021 (SIEGEL) *gez. Steinkamp* Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallehorst hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallehorst, den 10.09.2021 (SIEGEL) *gez. Steinkamp* Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rulle, Flur 12  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2019  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.

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

Osnabrück, den 28.10.2021  
Geschäftsnachweis: L4-0455/2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel) *gez. A. Jordan* Vermessungsdirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallehorst hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die 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 Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallehorst, den 10.09.2021 (SIEGEL) *gez. Steinkamp* Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallehorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallehorst, den 10.09.2021 (SIEGEL) *gez. Steinkamp* Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 279 „Westlich Stadtweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2021 rechtsverbindlich geworden.

Wallehorst, den 05.11.2021 (SIEGEL) *gez. Steinkamp* Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

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

Wallehorst, den ..... *gez. Steinkamp* Bürgermeister

### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GMBH & CO. KG  
Mitarbeiter: **IPW** (Mitarbeiter: **IPW**)  
Plan-Nummer: H:\WALLENH\219020\PLANE\BPN\279\_03\_Ur-Abschrift.dwg (Abschrift - Gemeinde)

Datum	Zeichen
2021-03	Ri
2021-03	Be/Hd
2021-03	geprüft
2021-03	Dw

Wallehorst, 2021-03-25 *gez. pps. Desmarowitz*

Landkreis Osnabrück  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 279**  
"Westlich Stadtweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

**ABSCHRIFT**

Maßstab: 1:1.000