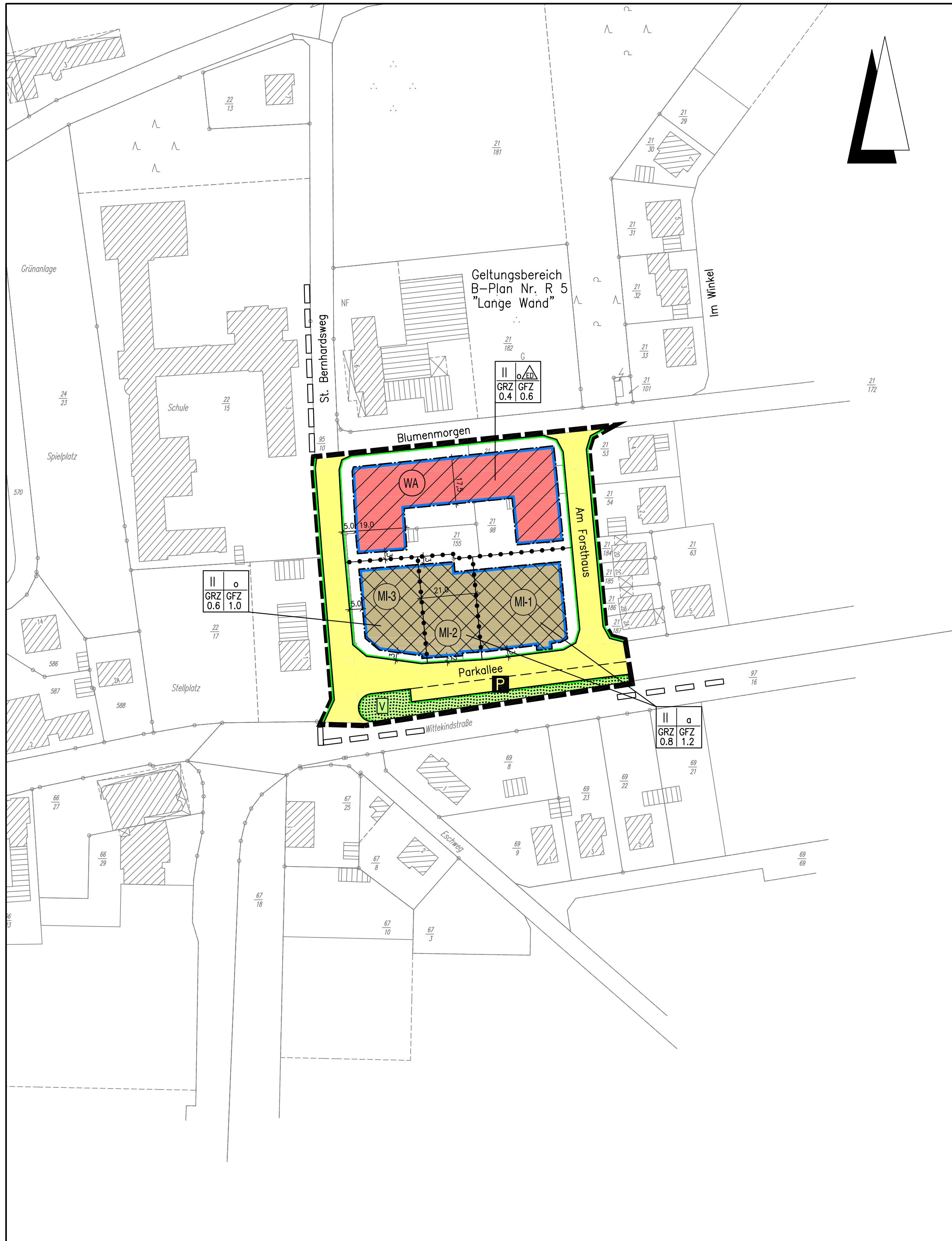


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 224

### „ALTE FÖRSTEREI“



#### Planzeichenerklärung

Gem88 Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
Flurstücksnr.	
Wohngebäude mit Hausnummern	
Wirtschaftsgebäude, Garagen	

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise mit der Ausnahme, daß eine Seitenlänge von 50,0 m überschritten werden dürfen die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkflächen
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
V öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsfliederung / -regelung Mischgebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.4 Nr. 2, Abs.5, Abs. 6 sowie Abs. 9 BauNVO)

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb des MI-1-Gebietes zulässig. Die Verkaufsfläche darf 650 qm nicht überschreiten.
- Getränkemarktbetriebe sind nur innerhalb des MI-2-Gebietes zulässig. Die Verkaufsfläche darf 450 qm nicht überschreiten.
- Innerhalb des MI-3-Gebietes sind sonstige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Innerhalb der Mischgebiete (MI-1- bis MI-3- Gebiet) sind Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 u. (3) BauNVO), soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB – technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG)

- MI-Gebiete:  
Lärmintensive Nutzungen sind innerhalb der MI-Gebiete einzuhausen (Warenanlieferung, Leergutlagerung, LKW-Umfahrten etc.) – Öffnungen sind gegenüber dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet (bei Einhausung lärmintensiver Nutzungen) unzulässig. Die Warenanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen für den Kundenverkehr ist auf der Nordseite der MI-Gebiete – gegenüber dem angrenzenden WA-Gebiet – nicht zulässig.

§ 3 Regelung der Gebäudehöhe

- WA-Gebiet:  
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Mittellinie der das jeweilige Grundstück erscheidenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erscheidenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksochse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.  
Traufhöhe:  
Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.  
Firsthöhe:  
Die max. zulässige Firsthöhe darf, von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Dachhaut des Firstes, 9,00 m nicht überschreiten.

Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufenhöhe, Firsthöhe EG- / Fußbodenhöhe) überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung um das abweichende Maß zulässig.

2. MI-Gebiete:

- Firsthöhe / Gesimshöhe:
  - Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° und mehr, darf die zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firstes, 9,00 m nicht überschreiten.
  - Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 10° – 29°, darf die zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firstes, 8,00 m nicht überschreiten (untergeordnete Bauteile wie z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder etc.) bleiben von dieser Regelung unberührt).
  - Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 9° und weniger, darf die zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Gesimsoberkante, 7,50 m nicht überschreiten (untergeordnete, die Gesimskante gliedernde Bauteile, bleiben von dieser Regelung unberührt).

§ 4 Grundstücksgößen (§ 9(1) Nr.3 BauGB)

- (nur WA-Gebiet)  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt
  - a) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 qm,
  - b) bei Einzelhausbebauung 500 qm.Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 5 Zulässige Geschossfläche

- Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- (nur WA-Gebiet)  
Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
  - bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig.
  - bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

§ 7 Zulässige Grundfläche (gem. § 19 (4) BauNVO)

- WA-Gebiet:  
Die zulässige Grundfläche ist der (nach § 19 Abs. 1) errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen (u.a. Gebäude und Terrassen) überdeckt werden darf.  
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen von
  - 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- MI-Gebiet:  
Innerhalb des MI-1- und MI-2-Gebietes darf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche durch Stellflächen und Zuwegungen bis auf 0,9 überschritten werden.

##### B. Örtliche Bauvorschriften

nur WA-Gebiet:

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
  - Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Puttdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden.  
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 52°; Dachaufbauten und Frontspieße sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-Bereich zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht überschreiten.
  - Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, ihre Gesamtänge je Gebäusesseite darf 1/2 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
    - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
    - vom First (unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes) und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
  - Frontspieße und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtänge je Gebäusesseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.  
Frontspieße:  
Frontspieße sind so zu errichten, dass
    - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
    - vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.Dacheinschnitte:  
Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
    - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
    - vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m
    - vom unteren Dachrand (Traufe) ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen dürfen gegenüber der das Grundstück erscheidenden öffentlichen Straße eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße).

##### C. Hinweis:

- Außerkräfttreten von Satzungen  
Der Bebauungsplan R 5 "Lange Wand" tritt außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Alte Försterei" erfasst wird.
- Immissionsschutz  
Der Begründung des Bebauungsplanes liegt eine Schalltechnische Beurteilung an. Die dort aufgezeigten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen für Nutzungen im Mischgebiet sind zu beachten und umzusetzen. Der erforderliche Nachweis ist im Zuge der Einholung der Baugenehmigung für das Einzelvorhaben zu führen.

#### Präambel und Ausfertigung

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. 224 "Alte Försterei", 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 08.12.2004  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 224 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 08.12.2004  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

#### Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-460/2004  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Rulle, Flur 14  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage 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. Sie Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiederabgabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2004). 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 02.12.2004  
Vermessungs- und Katasterbehörde –Katasteramt–  
I.A. gez. Ritterhoff  
Unterschrift  
Vermessungsoberrat

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.2004 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 28.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.07.2004 bis 06.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 08.12.2004  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

#### Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die 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 27.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.10.2004 bis 05.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 08.12.2004  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 08.12.2004  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

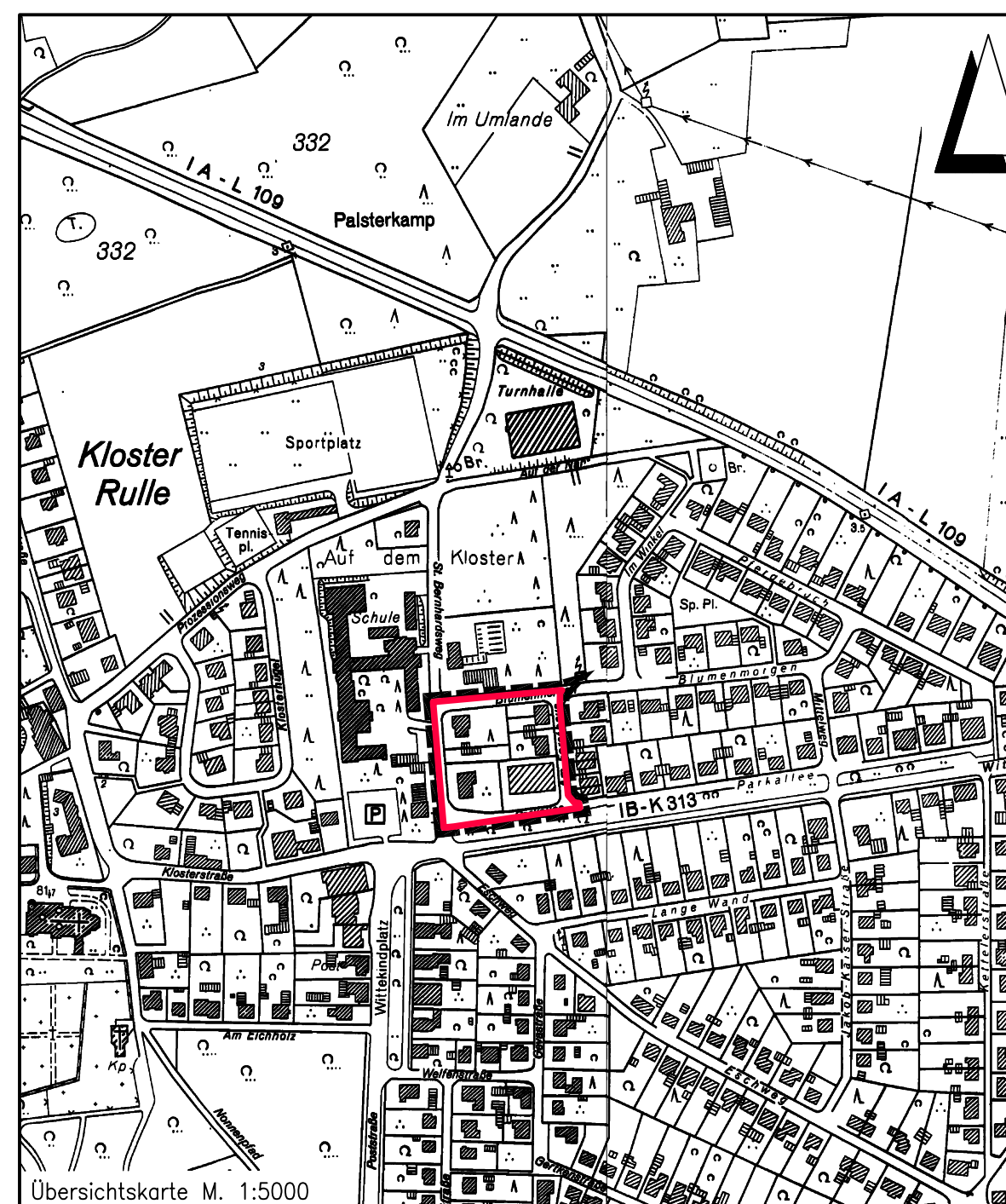
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 224 "Alte Försterei" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.12.2004 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 18.01.2005  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Verhältnis des 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 15.05.2014  
(SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> Otto-Lienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88  gez. Eversmann		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2004-05	Ni
		gezeichnet	2004-05	We
		geprüft	2004-05	Ev
		freigegeben	2004-11	Ev
Wallenhorst, 2004-11-23				

Plan-Nummer: H:\Wallenhorst\203011\Plane\lpp-b-plan01.dwg-E1-1-0

**GEMEINDE WALLENHORST**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 224**  
**"Alte Försterei"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

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