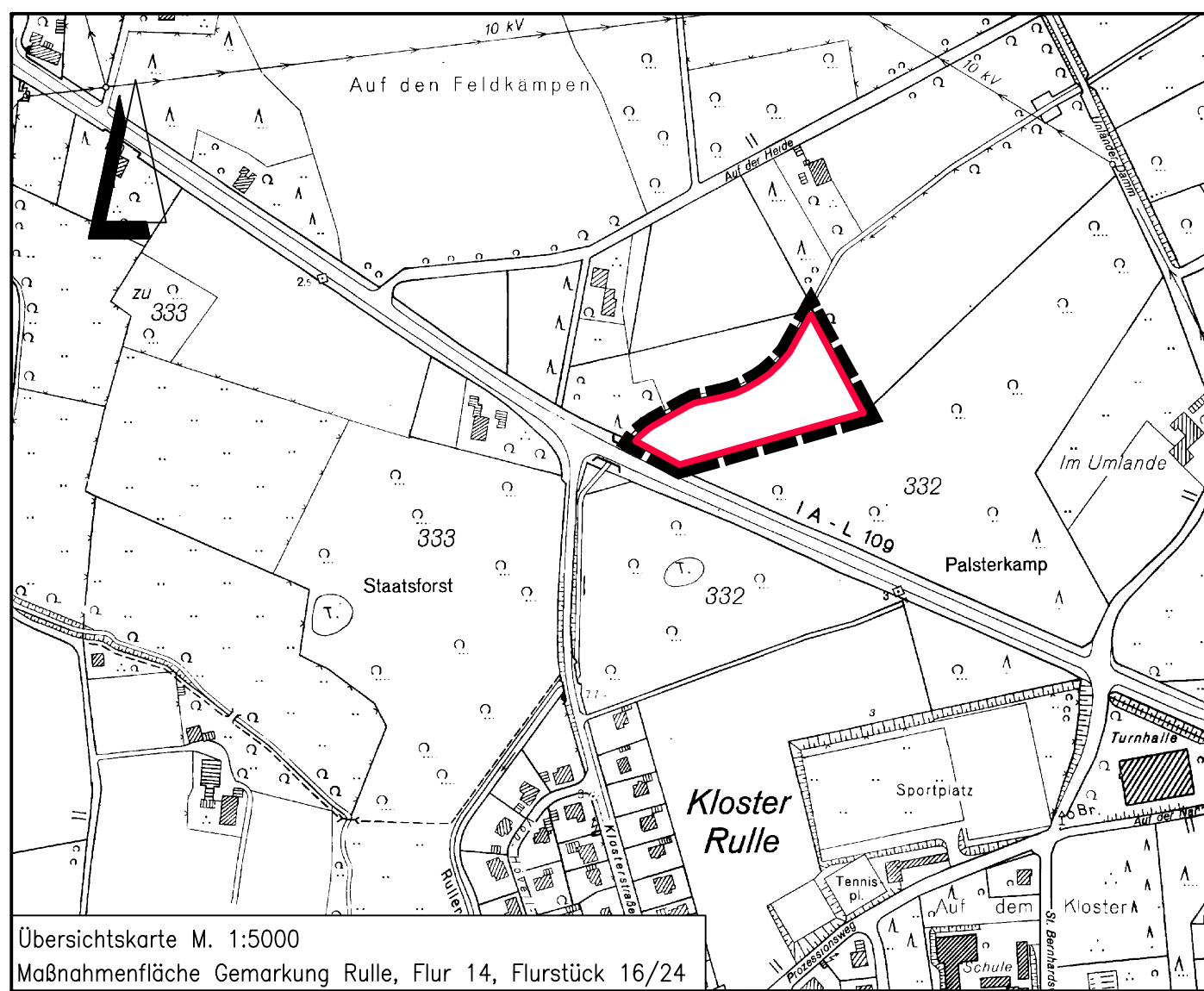
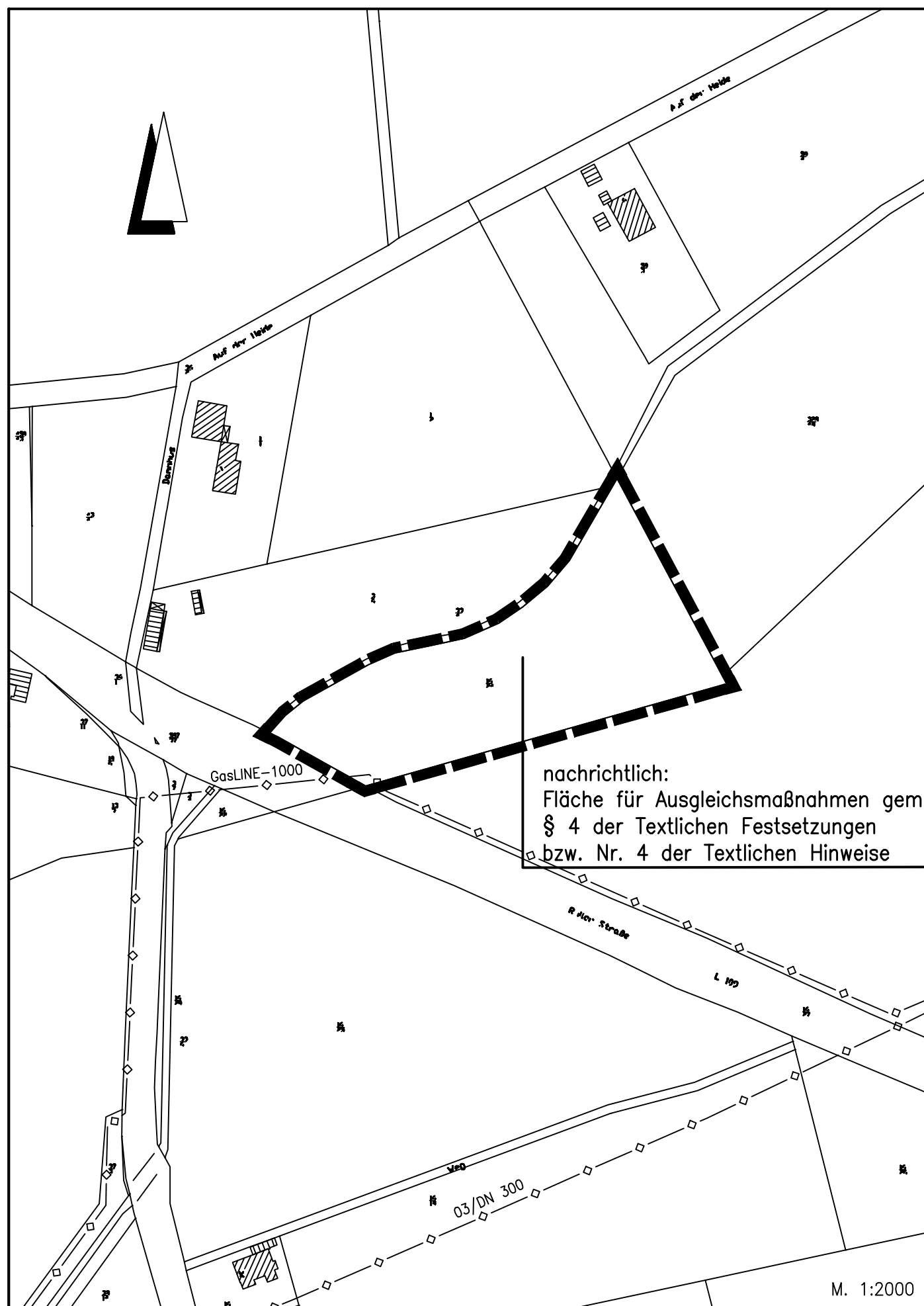
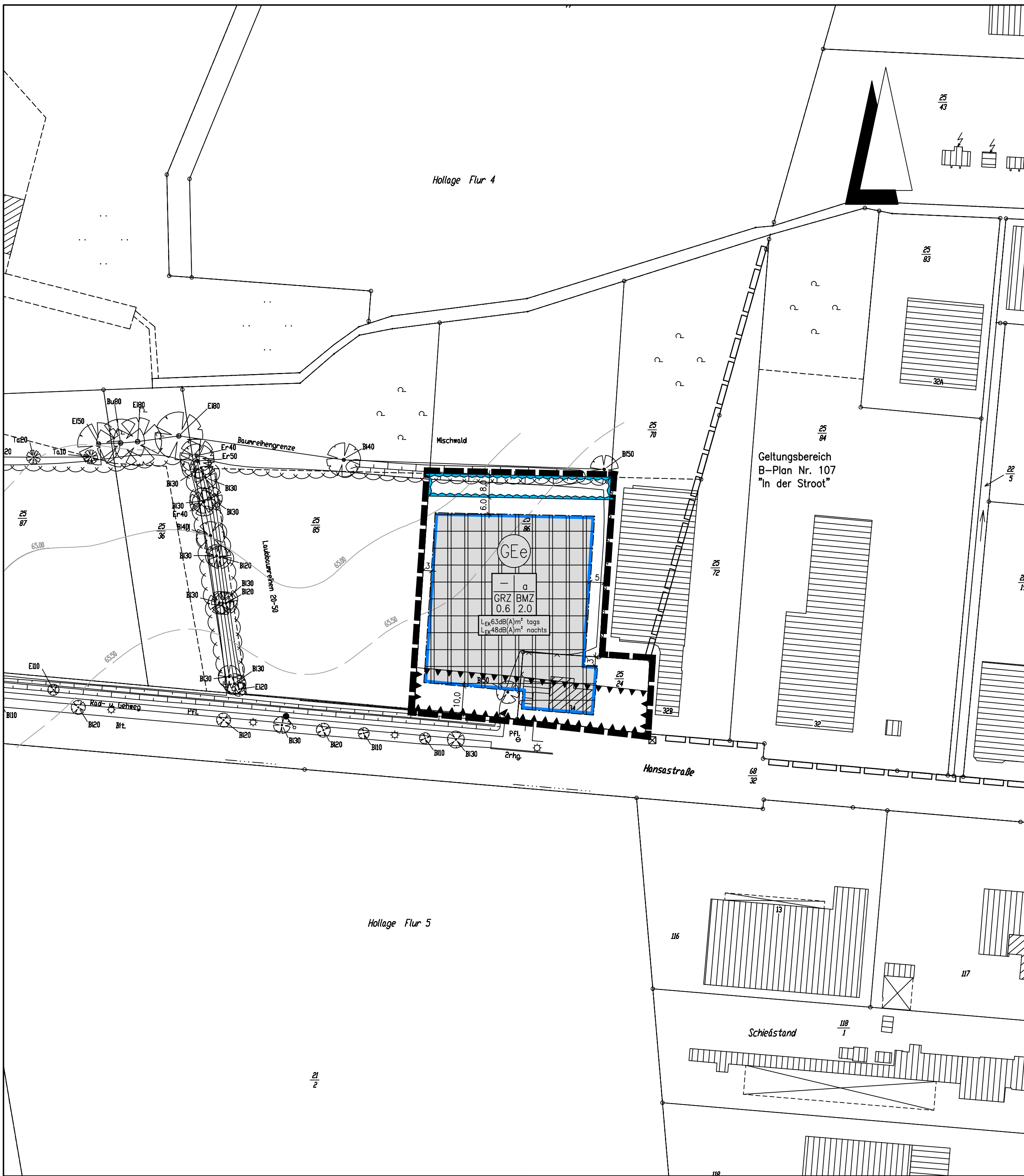


# GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 223 "ZWISCHEN HANSASTRASSE UND HOLLAGER MÜHLENBACH"



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Baunutzungsverordnung 1. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenznot
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer

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

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbauter Bereich  
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1a der Textl. Festsetzungen  
nicht überbauter Bereich

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

GRZ  
BMZ  
Baumassenzahl gem. § 19 BauNVO  
Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

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

a) abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Seitenlänge über 50,0 m zulässig sind. Es gelten die Grenz- abstandsregelungen der NBauO.  
Baugrenze

##### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (Staugroben)

##### 15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), i.V.m. § 1b der Textl. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Emissionskontingent L<sub>EX</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag), i.V.m. § 1a der Textl. Festsetzungen

Hinweise (Darstellung ohne Normcharakter)

□ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Immissionsschutz

- a) **Lärmkontingierung** (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
- In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EX</sub> 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.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- b) **passiver Lärmschutz** (§ 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 aufgerundet 67 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, West- und Ostseiten (Vorder- und Seitenfronten) in den Lärmpegelbereich IV (verf. R<sub>W</sub> ext = 40 / 35 dB; Betriebsleiterwohnraum / Büro) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben (sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten besteht; hier Nordseite). 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 Nutzungsregelungen

- a) Einzelhandel (§ 8 i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste für die Gemeinde Wallenhorst (GMA-Einzelhandelskonzept, April 2008) sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

### Nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente:

Warengruppe	zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"><li>Lebensmittel, Reformwaren*</li><li>Getriebe, Tabakwaren*</li><li>Brot, Backwaren*</li><li>Fleisch- und Wurstwaren*</li></ul>
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"><li>Drogen-/ Reinigungsartikel*</li><li>Kosmetikartikel*</li><li>pharmazeutische Artikel*</li><li>Sanitätswaren*</li></ul>
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>Blumen / Zimmerpflanzen*</li><li>Tiere / zoologischer Bedarf*</li></ul>
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"><li>Bücher</li><li>Zeitschriften*</li><li>Papier-, Schreibwaren*</li><li>Spielwaren</li><li>Basiskonsum*</li></ul>
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"><li>Bekleidung</li><li>Wäsche / Miederwaren</li><li>Schuhe</li><li>Lederwaren</li><li>Sportbekleidung</li><li>Sportschuhe</li><li>Sportartikel</li></ul>
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"><li>Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltswaren)</li><li>Elektrozubehör</li><li>Computer</li><li>Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik)</li><li>Ton- / Bildträger</li><li>Kommunikationselektronik (Telefone, Telefonzubehör)</li><li>Fotomaterial</li></ul>
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"><li>Glas / Porzellan, Keramik</li><li>Geschenkartikel</li><li>Haushaltswaren</li><li>Kunst / Kunstgewerbe</li><li>Spiegel</li><li>Haus-, Heimtextilien, Bettwaren, Einrichtungszubehör</li><li>Leuchten, Lampen</li><li>Typische (handgeknüpft)</li><li>Kurzwaren / Handelsblattartikel</li><li>Optikartikel</li><li>Hörgeräte</li><li>Uhren, Schmuck</li><li>Musikalien</li><li>Babyartikel</li><li>Fahrräder, Fahrradzubehör</li></ul>

- b) **Vergnügungsbetriebe, Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen des Sexgewerbes**
- Im Plangebiet sind Vergnügungsbetriebe (z.B. Nachtclubs, Sexkino, Spielhallen, Diskotheken), die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Weiterhin unzulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO Bordelle und bordellartige Nutzungen und weitere Einrichtungen des Sexgewerbes.

- § 3 **Gebäudehöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- Die im Plangebiet maximal zulässige Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe bzw. höchstgelegener Punkt der Dachhaut) darf die Höhe von 75,00 m NN nicht überschreiten.

- § 4 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB)
- Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes bewirkt bei seiner Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.
- Für die Eingriffsfäche (Gemarkung Hollage, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke 25/86 und 25/24 ist ein Kompensationsdefizit von 3,686 Hektar ermittelt worden. Der Ausgleich erfolgt durch Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf dem Flurstück 16/24 der Flur 14 in der Gemarkung Rulle.

- § 5 **Überflächenentwasserung** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- a) **Dachflächen:**
- Das von den Dachflächen anfallende und unbelastete Dachflächenwasser ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche zur Regelung des Wasserabflusses einzuleiten.
- b) **Stellplatzflächen:**
- Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu errichten, um das auf den Stellplatzflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

- § 6 **Maximale Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4), Satz 2 BauNVO bis auf eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 überschritten werden.

- § 7 **Erweiterter Bestandschutz** (§ 1 (10) BauNVO)
- Auf dem Flurstück 25/24 sind vorhandene Wohnungen sowie Erweiterungen, Umbauten oder Erneuerungen des Wohngebäudebestandes gem. § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig.

### B. Hinweise

1. **Immissionen**
- Das Plangebiet wird von der Hansastrasse im Süden tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. **Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Halbfingeranordnungen, Schloßen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv im Osnabrücker Land, Lutter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.
3. **Landwirtschaftliche Immissionen**
- Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. **Ausgleichsfäche Gemarkung Rulle, Flur 14, Flurstück 16/24**
- Die Ausgleichsfäche ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
- Im Rahmen der Ausgleichsfäche verläuft die LW-Kabelschleife der GasLINE, Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH Co.KG (GasLINE). Direkter Ansprechpartner für die GasLINE-Anlagen ist die Technische Verwaltung der E.ON Ruhrgas AG (Tel.: 0201/1845066, Fax: 0201/1845065).

**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. 223 "Zwischen Hansastrasse und Hollager Mühlenbach", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den .....  
(SIEGEL) .....  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 4  
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. Die Verwertung für nichttechnische 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 24.09.2008). 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 03.07.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsamt Osnabrück  
- Katasteramt -

gez. Dr. Wessel  
Vermessungsinspektor

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.09.2002 bis zum 27.09.2002. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 03.09.2002.

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

Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 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 19.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.01.2009 bis 06.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Wallenhorst, den .....  
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 beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2009 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 223 ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den .....  
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 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.

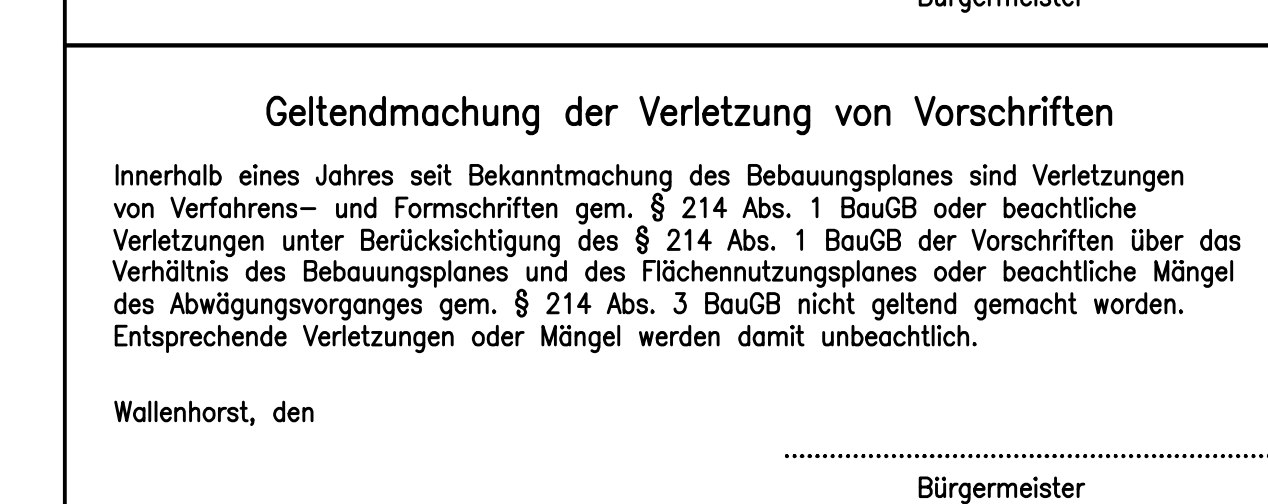
Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Abschrift**

Moßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Prüfung: 2008-07-13



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: **INGENIEURPLANUNG**  
Osnabrück-Straße 13 • 49134 Wallenhorst  
Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88

bearbeitet 2008-10 Ni  
gezeichnet 2008-10 We  
geprüft 2009-03 Ni  
freigegeben 2009-03 Ev

gez. Eversmann

Wallenhorst, 2009-03-26

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\2008\BEBAUUNGSPLAN\Bebauungsplan1.dwg(Layout1) - 01-1-10

**WALLENHORST**  
die Gemeinde

**GEMEINDE WALLENHORST**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 223**

**"Zwischen Hansastrasse und Hollager Mühlenbach"**

**ABSCHRIFT**

Moßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Prüfung: 2008-07-13