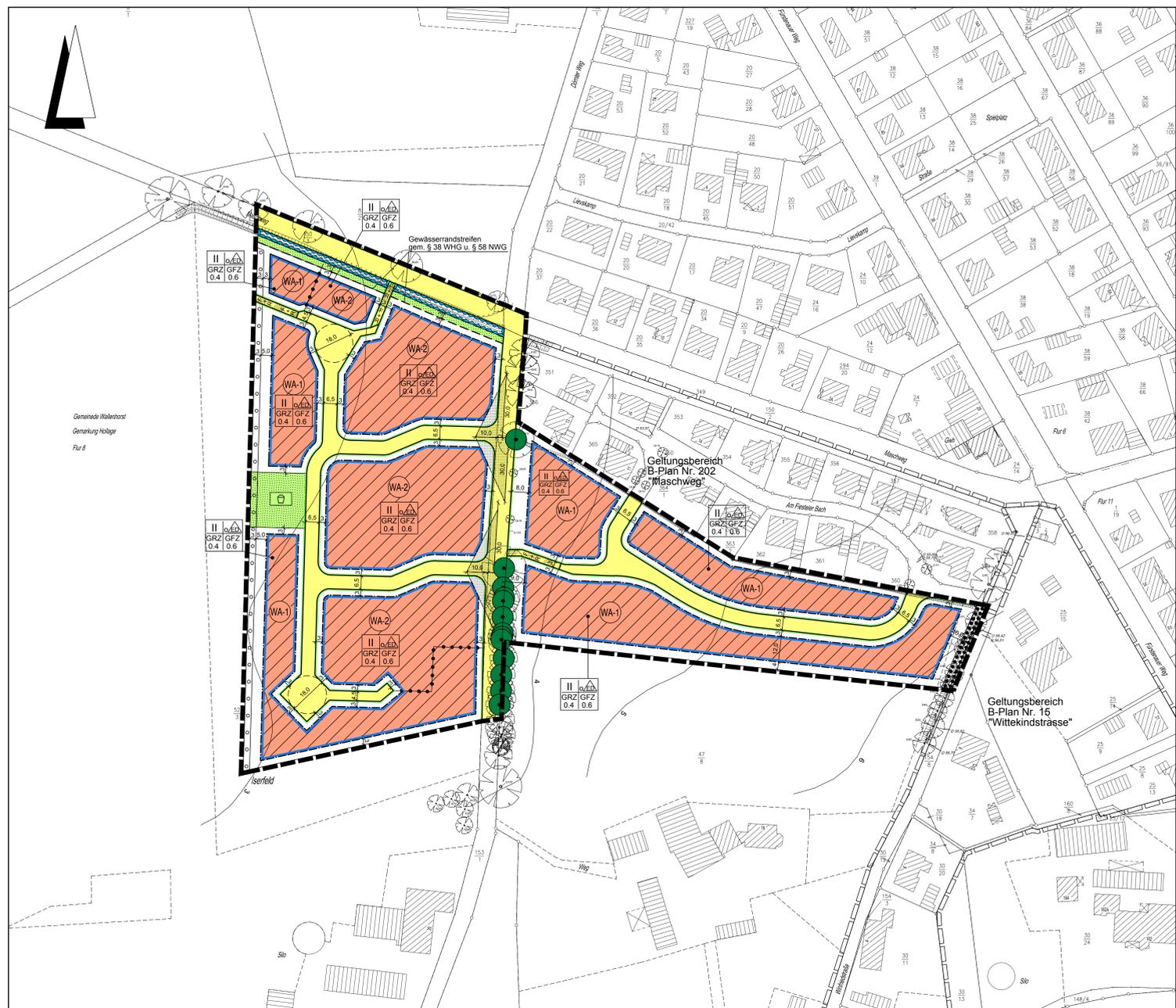


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 258 "HOLLAGE WEST"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1980 v. 18. Dez. 1988 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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 NN
 - Flurstücksnummer
 - eingemessener Baumbestand (nachrichtlich)
 - Im übrigen wird auf die Planzeichenschrift 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
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsräume** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielfeld
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgründung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzenliste unter 6. Hinweise
 - Umgründung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - zu enthaltende Einzelbäume
 - 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 Planzeichenerklärung
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtreife für Straßenanlagen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Gebäudehöhen / Höhengliederung** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Der Bezugshorizont zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens befindet sich im Schnittpunkt der Mittellinie der fertigen, das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der Grundstückskante des jeweiligen Grundstücks. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o. a. Bezugspunktes bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,50 m nicht überschreiten.
- 2. Traufhöhe** (gilt nur für das WA-1-Gebiet)
Innerhalb des WA-1-Gebietes darf die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelungen sind gem. § 12 u. 14 BauNVO Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeanteile (Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).
- 3. Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe**
3.1 (gilt nur für das WA-2-Gebiet)
Innerhalb des WA-2-Gebietes darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut
- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°;
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 31°;
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 45°

nicht überschreiten.

3.2 (gilt nur für das WA-1-Gebiet)
Innerhalb des WA-1-Gebietes darf die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Dachfirstes, 9,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind 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, mitzurechnen.
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Flächen für Zuwegungen und Stellplätze bis auf eine maximal zulässige GRZ von 0,6 (Regelüberschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) ist zulässig, wenn die Flächen für Zuwegungen und Stellplätze mit wasser-durchlässigen Materialien errichtet werden.

§ 3 Geschosflächenzahl (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO)
In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschosflächenzahl anzurechnen.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 5 Grundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:
a) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²
b) bei Einzelhausbebauung je Einzelhausgrundstück 500 m²
Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 6 Eingriffsregelung (gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.
Der Ausgleich des Eingriffs in Höhe von 25 075 WE folgt außerhalb des Planungsraumes im Nahbereich des nach § 28a NNatG gesetzlich „besonders geschützten Biotops“ der Nierenweisse in der Haseaue im Ortsteil Hollage.

§ 7 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
sind im Plangebiet nicht zugelassen.

B: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- 1. Bedachung der Gebäude**
- 1.1 Dachneigung**
WA-1-Gebiet
- Mindestdachneigung für Wohngebäude: 38°
- maximale Dachneigung für Wohngebäude: 45°
WA-2-Gebiet
- Mindestdachneigung für Wohngebäude: 2°
- maximale Dachneigung für Wohngebäude: 45°
- Ausgenommen von den o.a. Regelungen (WA-1- und WA-2-Gebiet) sind gem. § 12 u. 14 BauNVO Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeanteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).
- 1.2 Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße**
Dachaufbauten, Dachanschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Organg ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird;
- die Gebäudeseite sich max. drei Einzelgäuben, oder ein Dachheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässt.
- 2. Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken zulässig.
Mauern, Holz- und Metallzäune gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Fußwegen, von denen das Grundstück aus erschlossen wird, dürfen - gemessen von der Ok. der fertigen Straßenebene bis zur Ok. der Mauern, Holz- und Metallzäune - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Lebende Hecken gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Fußwegen, von denen das Grundstück aus erschlossen wird, dürfen - gemessen von der Ok. der fertigen Straßenebene bis zur Ok. Lebende Hecke - eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 3. Versickerung** (§ 56 Nr. 8 NBauO)
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist ausschließlich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes der ATV-DVWG - A 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten.
Hinweis:
Die Bemessung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzulegen. Vor Inbetriebnahme muss die Versickerungsanlage abgenommen werden.

C. Hinweise

- 1. 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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.
- 2. Landschaftliche Immissionen**
Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als örtlich hinzunehmen.
- 3. Gewässerrandstreifen**
Parallel zum Waschweg verläuft an der nördlichen Grenze des Plangebietes das Gewässer II. Ordnung Fiesteler Graben, für dessen Unterhaltung der UNTERHALTUNGSVERBAND 96 - HASE-BEVER zuständig ist. Derzeit unterliegt das Gewässer dem Schutz der §§ 38 WHG und 58 NWG. Die gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 4. Kampfmittelbereisung**
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- 5. Belange des Artenschutzes**
Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff BNatSchG darf
- das Roten von Gehölzen nur in der Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar,
- die Baufeldräumung (Abräumen und Abschieben von Oberboden) nur außerhalb der Brutzeit also zwischen Ende August und Anfang März erfolgen. Sollen die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden, ist zuvor durch einen Sachverständigen eine Überprüfung der Flächen auf vorhandene Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für europäische Vogelarten bzw. Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Pflanzenliste
Standortgerechte, heimische Gehölze (Auswahlliste zur Umsetzung der im B-Plan festgesetzten Pflanzung):
Baumarten:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Eiche (Fraxinus excelsior), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Straucharten:
Kornelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa),
Hollender (Sambucus nigra), Sal-Weide (Salix caprea), Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea),
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 258 "Hollage West", bestehende aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzungs beschlossen.

Wallenhorst, den 26.11.2012

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2011 örtlich bekannt gemacht.

Wallenhorst, den 26.11.2012

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Juli 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 506/2011 Stand vom 29.07.2011). 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 06.09.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück -
(SIEGEL) gez. D. Eckert, VmDR

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

Die Öffentlichkeit ist vom 29.04.2011 bis zum 20.05.2011 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2011 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wallenhorst, den 26.11.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 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 09.03.2012 örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2012 bis 23.04.2012 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 eingetroffen worden.
Wallenhorst, den 26.11.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

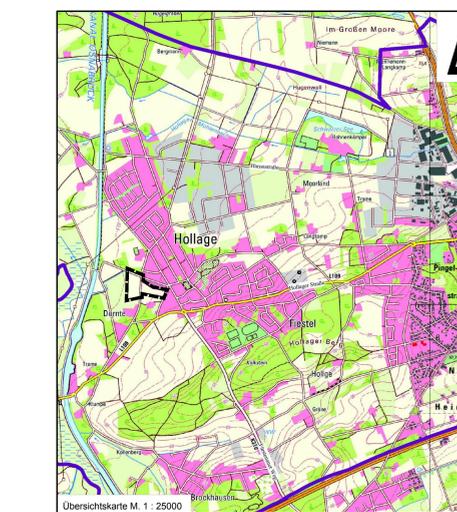
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2012 als Satzungs (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wallenhorst, den 26.11.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 258 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Wallenhorst, den 03.12.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
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. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Wallenhorst, den (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		2011-05	NI
		2011-05	Wa, Kd, Wa
		2012-07	NI
		2012-07	Ev

Wallenhorst, 2012-09-12

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\258\PLAENE\bo_splan02.dwg (Layout1) - (01-10)

WALLENHORST GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 258
"HOLLAGE WEST"
mit örtlichen Bauvorschriften

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

Letzte Änderung: 2012-09-12 Letzte Spätereilung: 2012-09-12