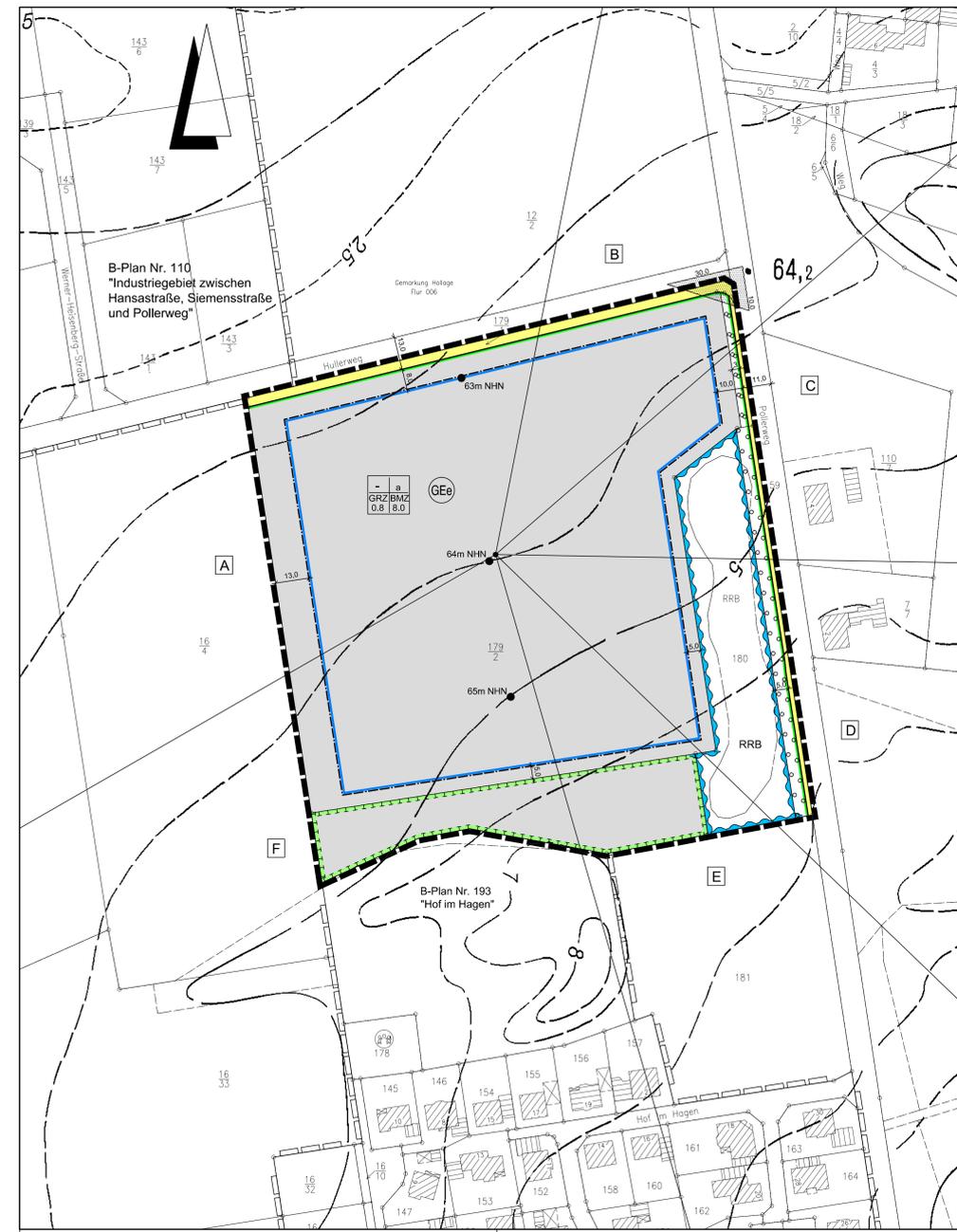


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 193 "HOF IM HAGEN" 1. ÄNDERUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1992, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
 - Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

überbaubarer Bereich
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

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

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

BMZ 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; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

10. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Regenrückhaltebecken

13. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Bauth-Verlag)

Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren

Bezugspunkt Höhe des fertigen EG-Fußbodens i.V.m. Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenbegrenzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsregelungen (gem. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Ausschluss Einzelhandel
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Betriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten mit dem Verkauf an den Endverbraucher gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente gem. Wallenhorster Liste (entsprechend des GMA-Gutachtens vom April 2008).

Warengruppe	zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	• Lebensmittel, Reformwaren • Getränke, Tabakwaren • Brot, Backwaren • Fleisch, Wurstwaren
Gesundheit, Körperpflege	• Drogerie- / Reinigungsartikel • Kosmetikartikel • pharmazeutische Artikel • Sanitätswaren
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	• Blumen / Zimmerpflanzen • Tiere / zoologischer Bedarf
Bücher, PDS, Schreibwaren	• Bücher • Zeitschriften • Papier-, Schreibwaren • Spielwaren • Spielzeug
Bekleidung, Schuhe, Sport	• Bekleidung • Wäsche / Miedervaren • Schuhe • Ladentextilien • Sportbekleidung • Sportschuhe • Sportartikel
Elektrowaren	• Elektroküchengeräte (Elektrohaushaltswaren) • Elektrozubehör • Computer • Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) • Ton / Bildträger • Kommunikationselektronik (Telefone / Telefonzubehör) • Fotoartikel
Hausart, Möbel, Einrichtungen	• Glas / Porzellan / Keramik (GPK) • Geschirrkübel • Haushaltswaren • Kunst / Kunstgewerbe • Spiegel • Haus-, Heimtextilien, Bettwaren, Einrichtungszubehör • Leuchten, Lampen • Teppiche (handgeknüpft) • Kurzwaren / Handarbeitsartikel
Sonstiger Einzelhandel	• Optikartikel • Hörgeräte • Uhren, Schmuck • Musikalien • Babyartikel • Fahrräder, Fahrradzubehör

Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind dann zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungsbereich). Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf 150 qm maximal nicht überschreiten.

b) Vergnügungsgelände
Im Plangebiet sind Vergnügungsgelände (z.B. Nachtclubs, Sexkios, 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.

2. Bodenversiegelung (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die im Gewerbegebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster) mit einem Fugenanteil von mind. 25% der zu befestigenden Flächen anzulegen.

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 (3) BauGB)
Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden Gebäude bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (Oberkante First / Gesimsoberkante) 12,80 m nicht überschreiten. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenmasten ist eine Überschreitung um bis zu max. 5,0 m zugelassen.
Der Bezugspunkt Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird wie folgt festgelegt:
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung angegebenen Höhen über NNH um max. 0,50 m überschreiten.

4. Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) Stellplätze
Stellplatzanlagen für Pkw sind zu begrünen. Je 10 Einstellplätze ist ein hochstämmiger Baum, Stammumfang 16 bis 18 cm, anzupflanzen (s. Pflanzenliste in der Anlage der Begründung).

b) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig zu bepflanzen.
Es sind Pflanzen aus nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden:

Baumarten	Acer campestre
Feld-Ahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Crataegus monogyna
Eingrifflicher Weißdorn	Fraxinus excelsior
Eiche	Malus sylvestris
Holz-Äpfel	Populus tremula
Zitter-Pappel	Prunus avium
Vogel-Kirsche	Quercus petraea
Trauben-Eiche	

B. HINWEISE

5. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder fühlgeschichtliche 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 Landesrats Osnabrück gemeldet werden.

6. Versorgungsleitungen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungssträger. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Seitens der Bauherren und Baufirmen ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungssträger vorzunehmen.

7. Eingriffsregelung - Nachweis externe Kompensation
Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes ist zum Bebauungsplan eine Eingriffsbilanzierung erfolgt. Danach sind für den gewerblich zu nutzenden Bereich 20,536 WE extern zu kompensieren. Dazu hat die Gemeinde Wallenhorst mit der Hasemann-Stiftung in Bramsche eine vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die Umsetzung der Kompensation ist darüber gesichert.

8. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

9. Maßnahmeflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

10. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Teilfläche	LEK tags [dB(A)/m²]	LEK nachts [dB(A)/m²]
TF 1	59	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im Gauß-Krüger Koordinatensystem:
Rechtswert: x = 430625,01
Hochwert: y = 5800840,65

Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

11. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

12. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

13. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

14. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

15. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

16. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

17. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

18. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

19. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

20. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

21. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

22. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmefläche für Naturschutzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzanzpflanzung aufgebauten Waldrandsaums - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB(A) (Tag / Nacht)
A	240 11	6 / 10
B	11 49	4 / 8
C	49 91	1 / 1
D	91 134	1 / 1
E	134 164	0 / 0
F	164 240	0 / 0

Die Winkelangaben basieren darauf, dass nach Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

23. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 193 in der Fassung der Bekanntmachung v. 30.08.2003).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedmVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 193 "Hof im Hagen", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 15.01.2014

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Wallenhorst, den 15.01.2014

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister