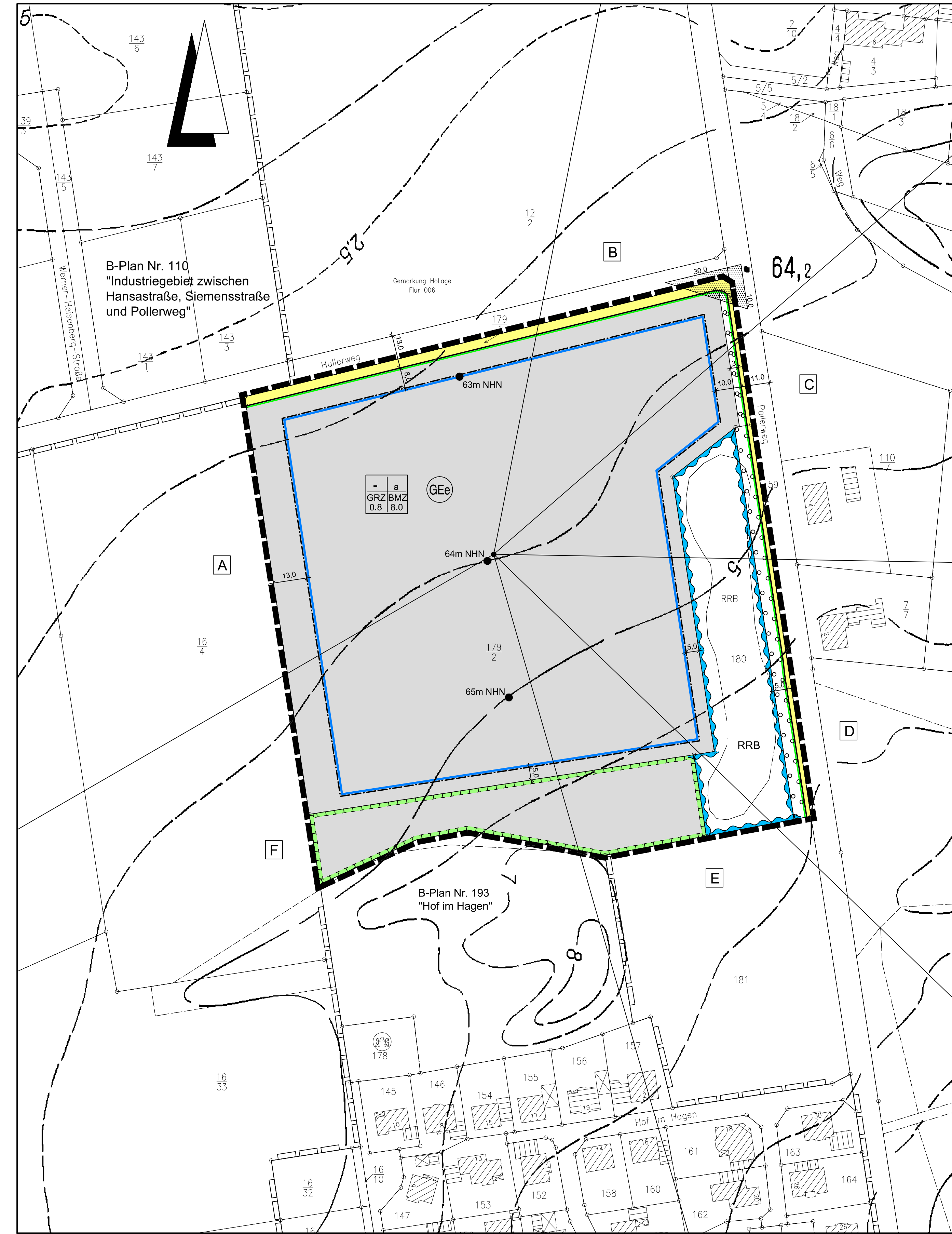


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 193 "HOF IM HAGEN" 1. ÄNDERUNG Verfahren gem. § 13 BauGB



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 16. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Bauzeichnungsverordnung 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	20 Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	
--- Flurstück-, bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	Wirtschaftsgebäude, Garagen
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
12 Flurstücknummer	
3 Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GEa überbaubarer Bereich	eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO
GEa 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
4. Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
10. Wasserflächen 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 Planzeichenvorschrift	
Emissionskontingent L _{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)	
A	Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
63m NHN	Bezugspunkt Höhe des fertigen EG-Fußbodens i.V.m. Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RA-S-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)	
a) 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-Gulichtens 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, PBS, Schreibwaren	+ Bücher + Zeitschriften + Papier, Schreibwaren + Spielwaren + Spielbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	+ Bekleidung + Wäsche / Miedewaren + Schuhe + Lederwaren + Sportbekleidung + Sportschuhe + Sportartikel
Elektrowaren	+ Elektroküngeräte (Elektrohaushaltswaren) + Elektrozubehör + Computer + Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) + Ton- / Bildträger + Kommunikationselektronik (Telefone / Telefontzubehör) + Fotoartikel
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	+ Glas / Porzellan / Keramik (GPK) + Geschenkartikel + Haushaltswaren + Kunst / Kunstgewerbe + Spiegel + Haus-, Heimtextilien, Bettwaren, Einrichtungszubehör + Leuchten, Lampen + Teppiche (handgeknüpft) + Kurzwaren / Handelsartikel
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 (Produktionsverbindungsbetriebe). Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf 150 qm maximal nicht überschreiten.	
b) Vergnügungstätten	
Im Plangebiet sind Vergnügungstätten (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 wasserdurchlässigen 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 / Gesimsbalken) 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 NHN 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. Pflanzliste 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 Pflanzliste zu verwenden:	
Baumarten:	Acer campestre Feld-Ahorn Hainbuche Eiche Holz-Äpfel Zitter-Pappel Vogel-Kirsche Trauben-Eiche
	Cornus mas Cornus sanguinea Cornus avellana Euonymus europaeus Fraxinus alnus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Sambucus nigra Salix caprea Salix aurita Salix cinerea Viburnum lantana Viburnum opulus

Stiel-Eiche Eberesche	Quercus robur Sorbus aucuparia		
Straucharten:			
Kornelkirsche	Cornus mas		
Hartfistel	Cornus sanguinea		
Hasel	Corylus avellana		
Pfaffenhütchen	Eucornus europaeus		
Faulbaum	Frangula alnus		
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		
Schlehe	Prunus spinosa		
Holunder	Sambucus nigra		
Sal-Weide	Salix caprea		
Ohr-Weide	Salix aurita		
Grau-Weide	Salix cinerea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		
Bei einer Breite von 5 m ist eine 3-reihige, bei einer Breite von 3 m eine 2-reihige Pflanzung mit einem Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m vorzunehmen. Auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen ist aufgrund der geringen Breite auf Bäume zu verzichten. Es sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück im Diagonalverband zu pflanzen.			
5. Immissionsschutz - Nutzungsgliederung gem. §1 (4) BauNVO - Emissionskontingentierung			
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.			
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)	
	Anfang	Ende	
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 Norden „0°“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechts herum). In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumart der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.			
6. Maßnahmenflächen Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB			
Auf der in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke festgesetzten Fläche ist die naturschutzräumliche Konzeption - Aufbau eines durch Gehölzpflanzung aufgebauten Waldrandsaumes - nach folgenden Anforderungen umzusetzen:			
Die Maßnahmenfläche ist in Anlehnung an den südlich angrenzenden Eichen-Mischwald flächig zu bepflanzen. Für die Aufforstung sind dreijährige Sämlinge der Arten Sand-Birke (Betula pendula) und Stiel-Eiche (Quercus robur) zu verwenden. Der Reihenaufstand des Pflanzverbandes soll 1,8 m betragen, innerhalb der Pflanzreihen sollen die einzelnen Pflanzen einen Abstand von 0,8 m haben. Das Zusammenstreuungsverhältnis von Birke zu Eiche soll 30:70 betragen, wobei darauf zu achten ist, dass die Bepflanzung schachbrettartig (jeweils ca. 10 Pflanzen der gleichen Art parallel in drei Reihen) erfolgt, um die gegenseitige Konkurrenz der beiden Pflanzenarten in den ersten Jahren der Bestandsbegründung zu mindern. Die ersten 5 m des Bestandsrandes sollen als Waldmantel („Zerlappte“ Ränder) gestaltet werden. In diesem Bereich sind ca. 80 % der Pflanzen als Strauchpflanzungen (s. Pflanzliste Punkt 4 dieser Festsetzungen) zu setzen. Dieser Mischwald soll sich durch eine langfristige ökologische Bewirtschaftungsweise zu einem vielfältig strukturierten Lebensraum entwickeln.			
7. 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).			
B. HINWEISE			
5. Bodenfunde			
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- 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 gemeldet werden.			
6. Versorgungseinrichtungen			
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erforderlichen 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 Versorgungsträger 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.			

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 (NKomVG) 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
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 "Hof im Hagen", 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.	
Wallenhorst, den 15.01.2014	(SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister
Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hohlage, Flur 6	
Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2014	
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.01.2014). 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 16.01.2014	
Geschäftsschweiz: L4-22/2014	
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück. - Katasteramt Osnabrück -	
(Dienstsigel) gez. D. Eckert Vermessungsdirektorin	
Beschlussverfahren gem. § 13a BauGB	
Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.2013 bis 11.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Wallenhorst, den 15.01.2014	(SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister
Erneute Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 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 02.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.2013 bis 11.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.	
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.	
Wallenhorst, den	gez. U. Belde Bürgermeister

Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wallenhorst, den 15.01.2014	(SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 193 "Hof im Hagen", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2014 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.	
Wallenhorst, den 10.04.2014	(SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Wallenhorst, den	gez. U. Belde Bürgermeister
Übersichtskarte M. 1:25000	
Lagebezug: ETRS89 UTM 32N	
Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Helmholtz-Str. 20a • 49124 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
Wallenhorst, 2013-12-17	gez. Eversmann
Plan-Nummer:	K:\WALLENHORST\21327\PLANEINRIS_Bdian-193-1aen_02.dwg\Layer011 - (V1-1-0)
WALLENHORST GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 193 "Hof im Hagen" 1. Änderung Verfahren gem. § 13 BauGB	
Abtschrift	Maßstab 1: 1000 Umriss: 1 Blatt Nr.: 1(1)
Letzte Prüfung: 2014-04-01 Letzte Speicherung: 2014-04-01	