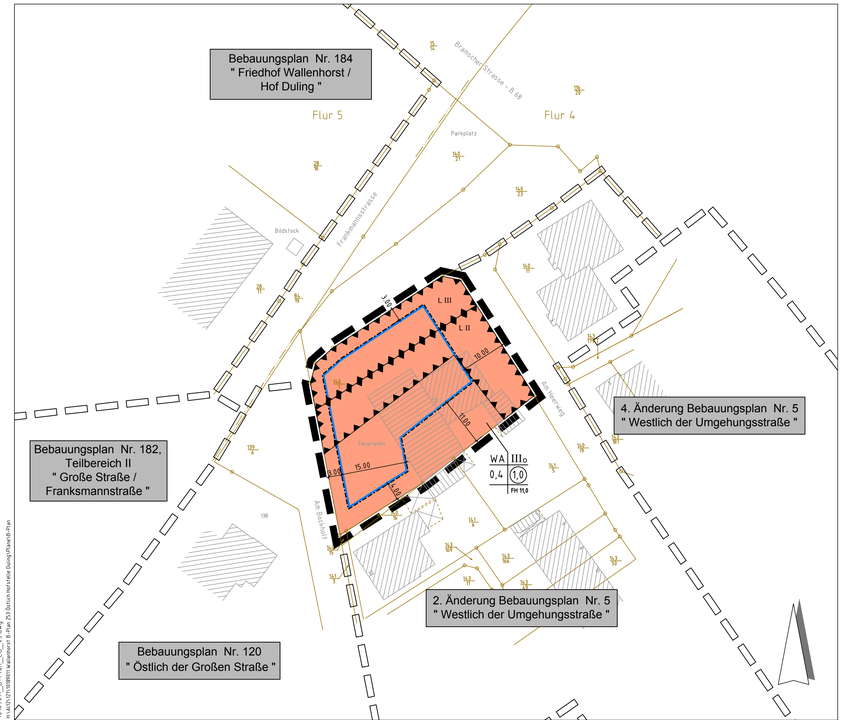
# GEMEINDE WALLENHORST

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253 "Östlich der Hofstelle Duling"




## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)**

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen)

L III — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109

FH — Firsthöhe (maximal in Meter)

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Vorhaben- und Erschließungsplan**
(gem. § 12 BauGB)

Unter entsprechender Anwendung des § 12 (3a) in Zusammenhang mit § 9 (2) BauGB gilt, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag gem. den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin:

**HHO Heilpädagogische Hilfe Osnabrück**
**Industriestraße 17**
**49082 Osnabrück**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst folgende Unterlagen:
1. Lageplan (i.M. 1 : 500) mit Darstellung des geplanten Baukörpers sowie Verkehrsanlagen, Stellflächen, Grünanlagen;
2. Planzeichnungen (i.M. 1:200)
   - Grundrissplan Erdgeschoss,
   - Grundrissplan 1. Obergeschoss,
   - Grundrissplan 2. Obergeschoss,
   - Grundrissplan Kellergeschoss,
   - Ansicht von Westen aus der Straße Am Bockholt (Haupteingangsbereich),
   - Ansicht von Süden (Gartenseite),
   - Ansicht von Nord-Osten aus der Straße Am Heerweg,
   - Ansicht von Nord-Westen aus der Franksmannstraße,
   - Schnitt A-A mit der Darstellung der Höhenentwicklung und der Trauf- und Firsthöhen;
3. Vorhabenbeschreibung / Kurzerläuterung.

Das Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen durchzuführen. Der vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und der o. a. Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag ist Grundlage des Satzungsbeschlusses (gem. § 12 BauGB).

**2. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**3. Höhe baulicher Anlagen**
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO )

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe (Firsthöhe) von 11,0 m über der Straßenkrone der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

**4. Immissionsschutz / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

4.1 In den mit LIII und LII gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W, res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

| | |
|---|---|
| *Im Bereich (Lärmpegelbereich III)* | |
| *Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien:* | *erf. R'W, res = 40dB* |
| *Aufenthaltsräume von Wohnungen:* | *erf. R'W, res = 35dB* |
| *Büroräume u.ä.:* | *erf. R'W, res = 30dB* |
| *Im Bereich (Lärmpegelbereich II)* | |
| *Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien:* | *erf. R'W, res = 35dB* |
| *Aufenthaltsräume von Wohnungen:* | *erf. R'W, res = 30dB* |
| *Büroräume u.ä.:* | *erf. R'W, res = 30dB* |

4.2 In den mit LIII gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit den Fenstern von Schlafräumen bzw., zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Ausnahmsweise kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird oder der betroffene Raum eine zusätzliche Belüftungsmöglichkeit an einer schallabgewandten Seite aufweist.

## II. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Außerkrafttreten von Satzungen**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich der Umgehungsstraße" in seiner 2. Änderung außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 "Östlich der Hofstelle Duling" erfasst wird.

**2. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflegebehörde beim Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Technische Infrastruktureinrichtungen / Versorgungsleitungen**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Telekommunikations-, Strom- und Gasversorgungseinrichtungen etc.) einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Versorgungseinrichtungen im Planbereich andererseits, sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn von baulichen Maßnahmen zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

**4. Brandschutz**
Die Erschließung der Fläche muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^/2 h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 - entsprechen.

**5. Immissionen**
Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 68 im Osten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**6. Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet**
Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes "Wallenhorst Zentrum" (vom 10.11.2008). Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gem. § 144 ff. BauGB wird hingewiesen.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 253 "Östlich der Hofstelle Duling", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 30.07.2011 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.05.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am 04.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 30.07.2011 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlich Auslegung wurden am 04.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253 "Östlich der Hofstelle Duling" hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschl. 13.05.2011 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 04.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger betroffener öffentlicher Belange wurde Zeit vom 11.04.2011 bis einschl. 13.05.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 30.07.2011 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

## Erneute Öffentlich Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlich Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Wallenhorst, den .....
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 30.07.2011 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 253 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.07.2011 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 30.07.2011 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

## Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den 30.08.2012 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

## Planunterlage

Auftragsnr. 20111017

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wallenhorst Flur: 4 Maßstab: 1:500

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

© Januar 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 (Stand vom 09.11.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**
**Dipl. - Ing. Kirstin Flüssmeyer**
**Dipl. - Ing. Werner Flüssmeyer**
**Beratender Ingenieur**
**Arndtraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777**

Osnabrück, den 16. Nov. 2011

Siegel Flüssmeyer
Öffentl.best.Verm.Ing.

# Gemeinde Wallenhorst

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253 "Östlich der Hofstelle Duling"

**Abschrift** 1:500

ARBEITSGEMEINSCHAFT

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Heinrichstraße 14c
49080 Osnabrück
E-Mail: info@planundconcept.de
Telefon (0541) 98224 - 0
Telefax (0541) 98224 - 44
www.planundconcept.de
PLAN . CONCEPT ARCHITEKTEN


Proj. Nr. 10 189 011
Osnabrück, 15.11.2011

Unterschrift

Unterschrift


10189011_B-Plan_EG_05.dwg
Layout:01(1:500)Plot scale:1.0 B-Plan 253 Östlich der Hofstelle Duling/Plotted B-Plan