

**1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

- Zulässig sind im SO-1:
- Lebensmittel-Vollsortimentmärkte mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von höchstens 2.100 m². Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer, zentrenrelevanter Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren / Wasch- / Putz- / Reinigungsmittel) darf höchstens 10 v.H. betragen.

- Zulässig sind im SO-2:
- Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von höchstens 600 m².
  - Bäckereiverkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 60 m² je Betrieb und handelsgastronomische Betriebe (Speisewirtschaften) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 60 m² je Betrieb und
  - Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Wallenhorster Sortimentsliste (außer Getränke) mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von höchstens 800 m². Der Verkaufsflächenanteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Randsortimente darf höchstens 10 v.H. betragen.

- Zulässig sind im SO-3:
- Lebensmittel-Discountmärkte mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von höchstens 1.270 m². Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer, zentrenrelevanter Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren / Wasch- / Putz- / Reinigungsmittel) darf höchstens 10 v.H. betragen.

- Zulässig sind im SO-4:
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhäuser.

**1.2 Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

**1.3 Vorkehrungen gegenüber Verkehrslärm**  
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen:

	Geschoss	Ausweisung	
		TB 1	TB 2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	LPB V	LPB IV

Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

**1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Im SO-1, SO-2, SO-3 und SO-4 sind insgesamt zusammen mindestens 40 hochstämmige standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

**2.1 Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**2.2 Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

**2.3 Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wallenhorst im Fachdienst Planen, Bauen und Umwelt eingesehen werden (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften etc.).

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

**2.5 Landwirtschaftliche Immissionen**  
Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt, die aus der Nutzertierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Geräusche, Stäube). Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

**2.6 Besonderer Artenschutz**  
Die Erfüllung der artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nach aktueller Einschätzung unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 55 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der genannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**2.7 Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen**  
Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen (Schutzstreifenbreite: 5,0 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen, sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Versorgungsträgers. Die Pflanzung von Bäumen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.

**2.8 Kampfmittel**  
Der Gemeinde Wallenhorst sind keine Verdachtsfälle im Plangebiet bekannt. In bauordnungsrechtlichen Verfahren sollte aber noch eine Luftbildauswertung beim Kampfmitteleinsatz beantragt werden (LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmitteleinsatzdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover).

**2.9 Werbeanlagen**

- Werbeanlagen müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 Abs. 2 und 3 NBauO, § 33 StVO).
- Werbeanlagen dürfen im Abstand von bis zu 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesfernstraße 68 nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 2 und 6 FStrG).

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 186 "Südlich der Auffahrt zur B 68 / Osnabrücker Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 11.10.2024 (SIEGEL) *gez. Steinkamp* Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr des Rats der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 11.10.2024 *gez. Steinkamp* Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lechtingen, Flur 2  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2023  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.07.2023). 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, 24.10.2024  
Geschäftsnachweis: L4-0334/2023

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. i.A. Janßen* Vermessungsdirektor

**Frühzeitige Beteiligung**

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr des Rats der Gemeinde Wallenhorst hat in der Sitzung am 22.06.2023 dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 02.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 09.01.2024 bis einschließlich 31.01.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist gleichzeitig die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Wallenhorst, den 11.10.2024 *gez. Steinkamp* Bürgermeister

**Veröffentlichung**

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr des Rats der Gemeinde Wallenhorst hat in der Sitzung am 04.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 21.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 28.06.2024 bis einschließlich 29.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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

Wallenhorst, den 11.10.2024 *gez. Steinkamp* 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 02.10.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 11.10.2024 *gez. Steinkamp* Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 186 "Südlich der Auffahrt zur B 68 / Osnabrücker Straße", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2024 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2024 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 04.11.2024 *gez. Steinkamp* Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind 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 ..... *.....* Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeicherverordnung 1960 vom 18.12.1960 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**SO** sonstige Sondergebiete: Nahversorgungszentrum

**2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
OK Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)

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

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

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

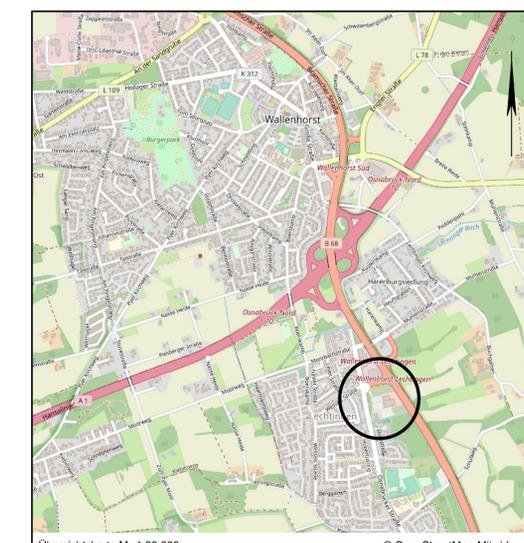
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche i.V.m. Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mantelstraße 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-18 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet	10.2024 RI
	gezeichnet	10.2024 Hd
	geprüft	10.2024 RI
	freigegeben	10.2024 Dw

Wallenhorst, 02.10.2024

Plat.: H:\WALLENH\223178\PLAENE\B\bp\_bplan-186-1aen\_05\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**WALLENHORST** Gemeinde Wallenhorst  
die Gemeinde

**Bebauungsplan Nr. 186**  
"Südlich der Auffahrt zur B 68 / Osnabrücker Straße", 1. Änderung

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:1.000

Revisions Nr. 11.2024 Speicherdatum: 06.11.2024