

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- M** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO  
(s. textl. Festsetzungen, 1a)
- MK1** Kerngebiete gem. § 7 BauNVO  
(s. textl. Festsetzungen, 1b, 1d)
- MK2** Kerngebiete gem. § 7 BauNVO  
(s. textl. Festsetzungen, 1c, 1d)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8** Geschößflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II-III** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstgrenze

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 0** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Stellung baulicher Anlagen:**  
längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (=Hauptfährstrichtung)  
(s. textl. Festsetzungen, 1e)

### 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf; Nutzung gem. Planeinschrieb**

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahnkante**
- Straßenbegrenzungslinie**
- P** Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)
- P** Öffentliche Parkfläche (Längsparkbereich)
- F** Fußweg
- R** Radweg
- FB** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- VB** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- V** Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrt**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Abschnitt eines öffentlichen Fußgängerbereiches mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger**

### 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafostation**

### 7. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche**
- Spielplatz**
- Grünanlage:** gärtnerisch naturnah als Rasenflächen mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Flächen
- private Grünfläche (s. textl. Festsetzungen, 1i)**

### 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT

- Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzungen, 1h)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textl. Festsetzungen, 1j)**

### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen; bei festgesetzter Eingeschossigkeit entfällt die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Sichtdreiecke:** die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen, u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
- St** Stellplätze (privat)
- TGa** Tiefgarage
- mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB); Begünstigte siehe Planeinschrieb**
- Durchgang**
- Arkaden (Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit) (s. textl. Festsetzungen, 1g)**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- a) Im Mischgebiet **M1**:
- gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsfahrten und die Ausnahme (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO) unzulässig.
- b) Im Kerngebiet **MK1**:
1. Unzulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
  - die Ausnahmen (gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
- c) Im Kerngebiet **MK2**:
1. Unzulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
  - die Ausnahmen (gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
3. Ausnahmsweise sind gem. § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) ab dem Erdgeschoß zulässig.
- d) In den Kerngebieten **MK1** und **MK2** sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsfahrten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33a und des § 33i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung handelt, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO) und zwar:
1. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i und des § 33c Gewerbeordnung,
2. Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows- und Stripsteaselokale), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexkino.
- e) Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (=Hauptfährstrichtung) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Wallenhorst gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90 Grad zulassen.
- f) In den Kerngebieten **MK1** und **MK2** muß die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschoßes mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche übereinstimmen.
- g) Die als Arkaden ausgewiesenen Grundstücksflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.
- h) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten. Die auf natürliche Weise abgangenen Bäume sind durch hochstammige der gleichen Art zu ersetzen.
- i) Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind mit hochstammigen, einheimischen und standortgerechten Bäumen zu erhalten.
- j) Pflanzfestsetzung für flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zusammenhangend mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### HINWEISE

- Bezeichnung Gebäudekomplex**
- Anliegerbezeichnung**
- zu beseitigendes Gebäude**
- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen**
- Grenze des Umlegungsverfahrens (am 08.09.1980 und eine Änderung des Umlegungsbeschlusses am 23.01.1989 beschlossen)**
- Bezugsachse (Fußgängerbereich A, Planstraße A)**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht, 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 105 und Nr. 103 einschl. dessen 1. Änderung rechtsunwirksam.

### PRÄAMBEL

Auf Grund des

§ 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1966 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Kapitel XII des Eingangsvertragesgesetzes vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885ff), und des

§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1990 (Nds. GVBl. S. 113ff) hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 111 "Zentrum Wallenhorst", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, 04.07.1991

*[Unterschrift]*  
(Ratvorsitzender)

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

## VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am **10.07.1978** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Zentrum Wallenhorst" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **14.07.1978**, ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbescheid wurde durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst mit Beschluß vom **19.12.1985** präzisiert. Am **24.03.1986** wurde der Beschluß über die Vergabe des Planungsauftrages gefaßt.

Wallenhorst, **04.07.1991**  
(Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am **05.05.1988** und **06.05.1988** sowie am **26.05.1988** in Form Erörterung, ermöglicht worden.

Wallenhorst, **04.07.1991**

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am **10.07.1990**, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **06.08.1990** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **23.08.1990** bis **24.09.1990**, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, **04.07.1991**  
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am **10.07.1990**, dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **10.07.1990** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **10.07.1990** bis **10.07.1990**, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, **04.07.1991**

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am **10.07.1990**, dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **10.07.1990** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **10.07.1990** gegeben.

Wallenhorst, **04.07.1991**

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.03.1991**, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, **04.07.1991**

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom **12.03.1992** erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, **12.03.1992**

Landkreis Osnabrück  
im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am **31.03.1992** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **31.03.1992** rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, **12.06.1992**

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~keine~~ **keine** Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Osnabrück, den **20. FEB. 1992**

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
In Vertretung

*[Unterschrift]*  
Kreisdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

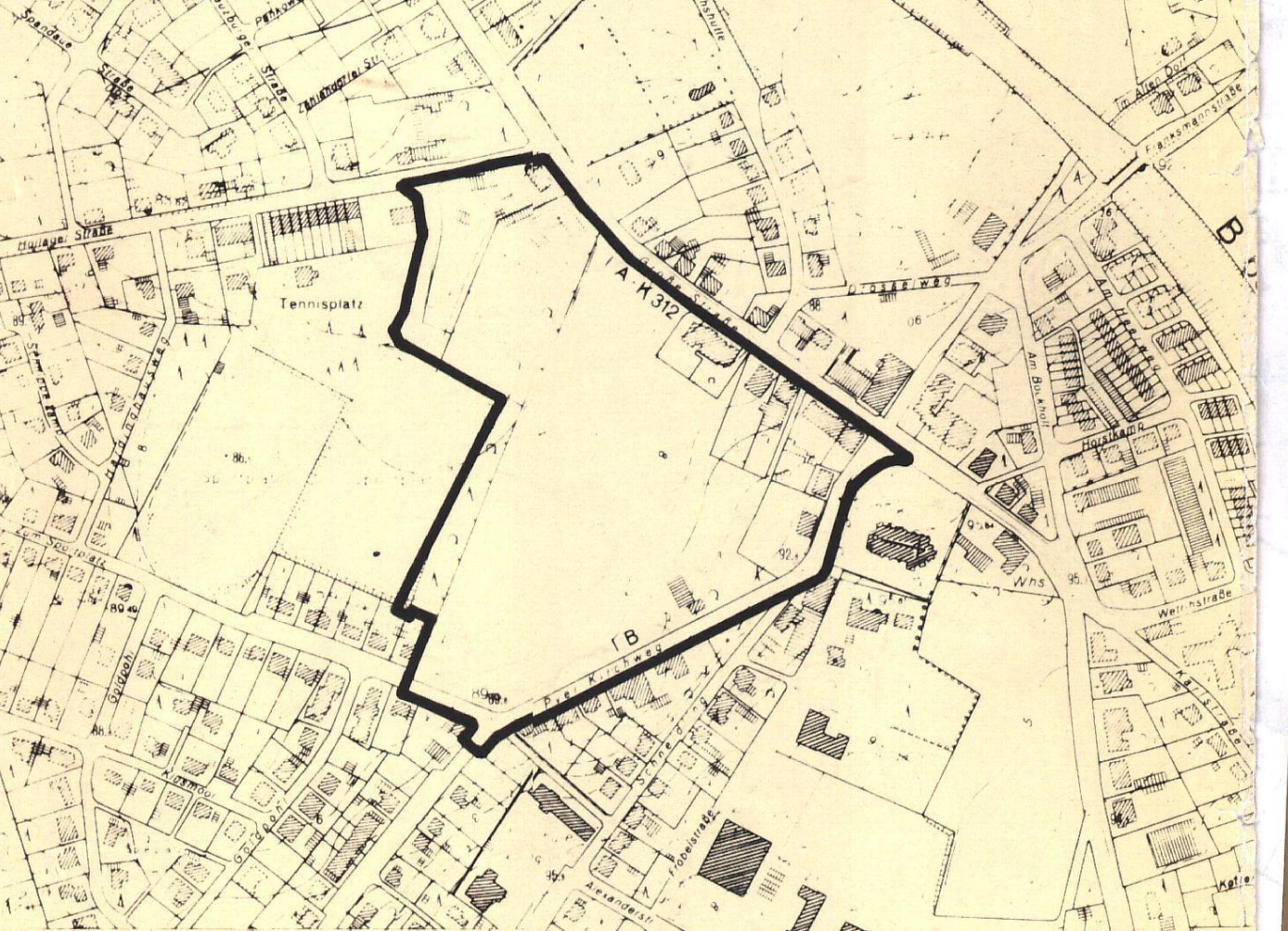
Wallenhorst, den 19.04.1993

*[Unterschrift]*  
(Gemeindedirektor)

**GEMEINDE WALLENHORST**  
LANDKREIS OSNABRÜCK

**BEBAUUNGSPLAN NR. 111**  
**"ZENTRUM WALLENHORST"**

**ÜBERSICHTSPLAN: M 1: 5000**



B-Plan - Akte

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE WALLENHORST  
PLAN-NR. 8621 / 5

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS  
ARCHITEKTUR · STADTEBAU · REGIONALPLANUNG  
45 OSNABRÜCK  
LENGERHOFER LANDSTR. 19  
TELEFON (0541) 44111-2

*[Handwritten signature]*