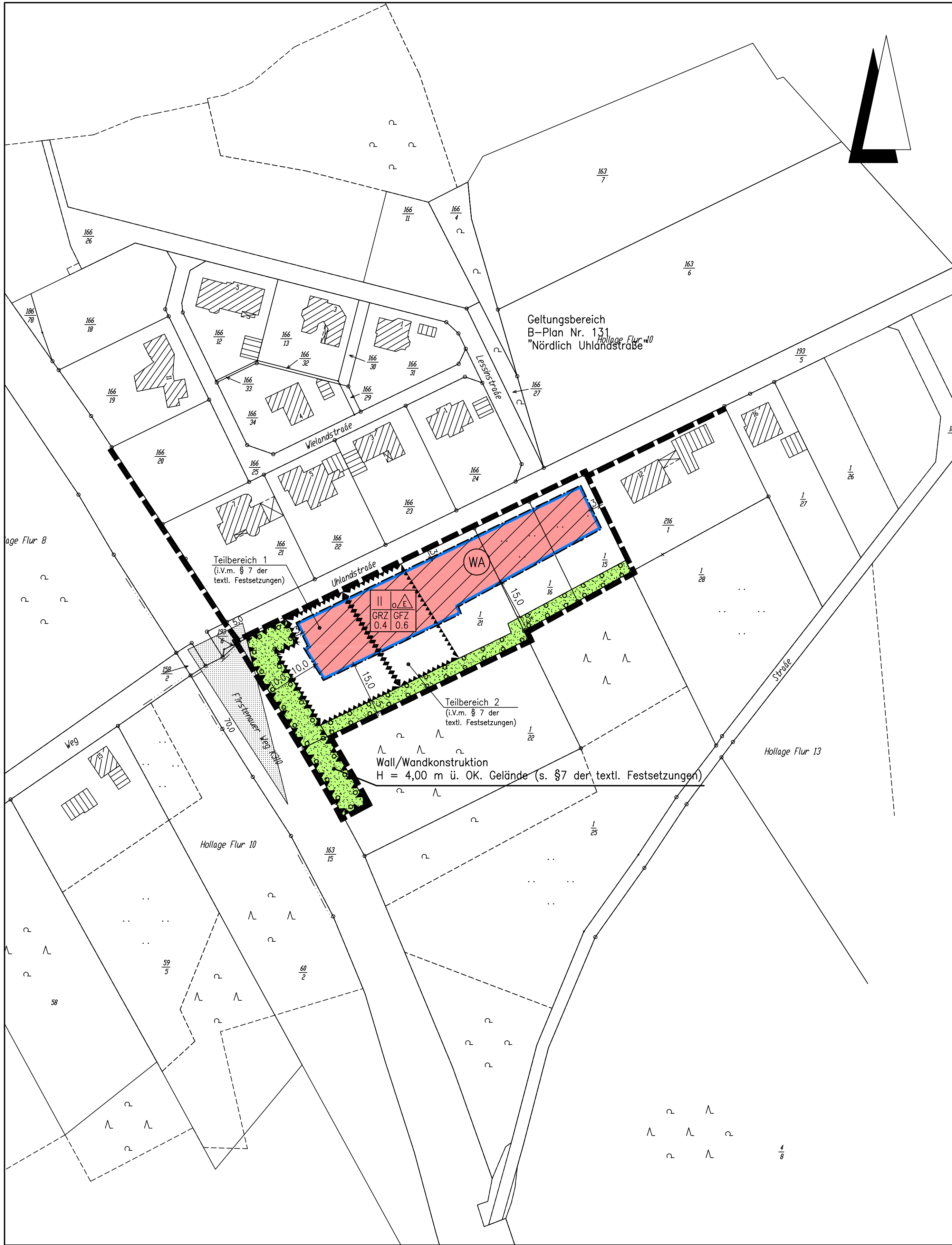


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 219

„SÜDLICH DER UHLANDSTRASSE“



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 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)

Überbaubarer Bereich (WA) (gem. § 4 BauNVO)
nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 7 der Textl. Festsetzungen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (passive Schallschutzmaßnahmen i. V. m. § 8 der Textlichen Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
von ständigen Sichtbehindern freizuhalten. Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 **Gebäudehöhen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße (Mittellinie) und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
– Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 0,5 m nicht überschreiten.
– Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firstes (höchster Punkt der Dachhaut), 8,50 m nicht überschreiten.

§ 2 **Maximale Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung bis auf eine GRZ von 0,5 ist dann zulässig, wenn Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien (Fuganteil mind. 25%) angelegt werden.

§ 3 **Anzahl der zulässigen Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des WA-Gebietes sind je Einzelwohnhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 4 **Mindestgrundstücksgröße** (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 qm. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 5 **Geschossflächenzahl** (gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 20 (3) BauNVO)
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
Pflanzfläche außerhalb des Lärmschutzwalls:
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Sträucher und Heister (2 x verpflanzt) wie folgt zu verwenden: jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 – 7 Stück.
Die Wallanlage und der Pflanzstreifen sind mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Clanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Dünen-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Walliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Gewöhnlicher Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
„Wilde“ Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

§ 7 **Immissionsschutz** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a) **Lärmschutzwand/-wand**
Die aktive Lärmschutzeinrichtung parallel zum Fürstenauer Weg ist Lärmschutzwand/-wandkombination mit einer Höhe von 4,0 m (über dem Gelände; Wall h = 3 m und Wand h = 1 m) und einer Länge von ca. 95 m auszuführen. Die Böschungsneigung sollte zur Straße 1 : 1,5 betragen. Die Kronenbreite sollte 1 m betragen. Die aufgesetzte Lärmschutzwand muss ein Mindestschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Sie ist zur Straße hin hochabsorbierend auszuführen.
- b) **Passiver Lärmschutz**
Die Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w,res} angegeben.

Orientierungswert gem. DIN 18005 Tag/Nacht		55/45 dB(A)
Abstand von der K 310 – Fürstenauer Weg		rd. 80 m
max. erreichter Beurteilungspegel Tag/Nacht		60/50 dB(A) (Tag-/Nachtwert)
Teilbereiche östlich Fürstenauer Weg		Teilbereich 1 (Mitte K 310 – 55 m) Teilbereich 2 (ab 56 m – 80 m)
Einstufung in Lärmpegelbereiche	Südwestseite der Gebäude	EG LBP II (R _w , res 30 dB) LBP III (R _w , res 35 dB) LBP II (R _w , res 30 dB)
	Westseite der Gebäude	EG LBP II (R _w , res 30 dB) LBP III (R _w , res 35 dB) LBP II (R _w , res 30 dB)
	Südostseite der Gebäude	EG LBP II (R _w , res 30 dB) LBP III (R _w , res 35 dB) LBP II (R _w , res 30 dB)
	Östseite der Gebäude	EG LBP II (R _w , res 30 dB) LBP III (R _w , res 35 dB) LBP II (R _w , res 30 dB)
Außenwohnbereiche		Außenwohnbereiche sind innerhalb des o.a. Bereichs auf der Südseite bzw. Südostseite der Wohngebäude oder im Lärmschatten der Gebäude bzw. anderer Gebäude anzulegen

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ gem. 56 NBauO)

- Versickerung des Niederschlagswassers** (§ 56 (1) Nr. 8 NBauO)
Das innerhalb des WA-Bereiches anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes der ATV-DVOW – A 138, Januar 2002 gemäß herzustellen und zu unterhalten. Die Entwässerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzustellen und vor Inbetriebnahme durch die Gemeinde abzunehmen.
- Dachausbildung:**
Es sind nur Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 20 Grad zulässig. Dachaufbauten Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Einfriedigungen:**
Einfriedigungen aus Mauern, Holz- und Metallzäunen sowie lebenden Hecken sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum auf 1,20 m Höhe zu begrenzen.

C. Hinweise:

1. Archäologische Funde sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnaabrück zu kontaktieren, um die Möglichkeit von archäologischen Untersuchungen baubegleitend zu gewährleisten.
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 Arbeit gestattet.

2. Das Plangebiet wird im Westen vom Fürstenauer Weg begrenzt. Von dieser Straße gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Die Entnahme und / oder Freilegung von Grundwasser innerhalb des Wohngebietes ist nicht zulässig.

5. Innerhalb des Verfahrensgebietes betreibt die RWE Westfalen-Weser-Ems AG ein Mitteldruck-Erdgasnetz. 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. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bramsche, Telefon 05461/9347-0, zeigt den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen auf Anforderung in der Örtlichkeit an.

6. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Plangebiet ist vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG
T-Corn, TI Niederlassung Nordwest
PT 12 PM
Postfach 2180
49011 Osnaabrück
zu benachrichtigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

7. Das Plangebiet wird durch die Richtfunktrasse Damme 1 / Tecklenburg 1 gequert. Die zulässigen Bauhöhen beeinträchtigen diese nicht.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 219 "Südlich der Umlandstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 07.12.2005 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 07.12.2005 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hollage, Flur 13
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2005). 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.

Osnaabrück, den 01. Dez. 05
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnaabrück
– Katasteramt – **gez. Dr. Wissel**
Vermessungsdirektor (SIEGEL)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 04.01.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden aus sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 07.12.2005 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.03.2005 bis 02.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 40 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 07.12.2005 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.05.2005 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 01.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.2005 bis 27.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Wallenhorst, den 07.12.2005 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 07.12.2005 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Inkrafttreten

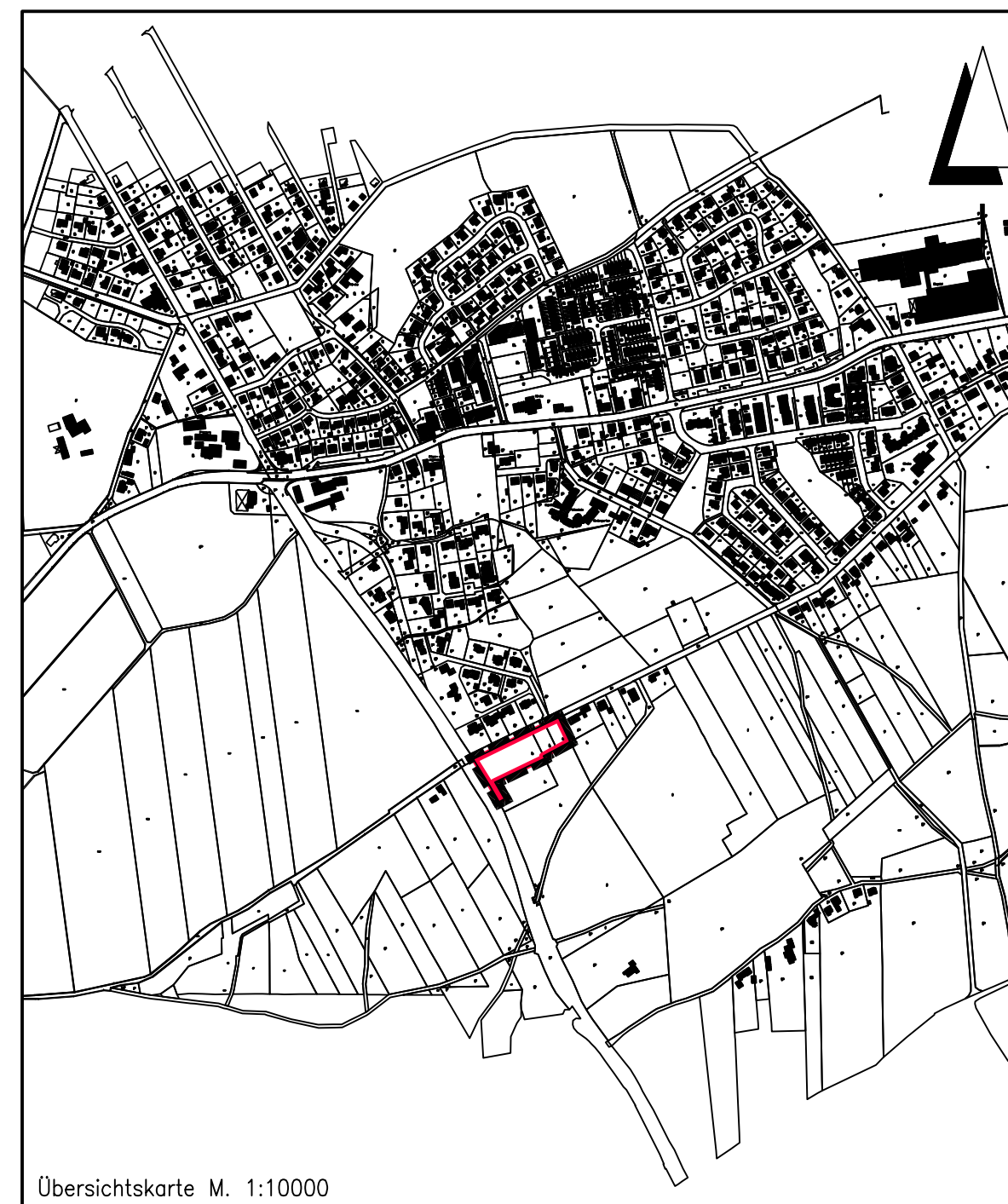
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 219 "Südlich der Umlandstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.02.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnaabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2006 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 20.03.2006 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den 15.05.2014 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Osna-Lienstadt-Strade 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 · Fax 05407/8 80-88	2005-02	Ni
		gezeichnet	2005-02
		geprüft	2005-05
		freigegeben	2005-05

Wallenhorst, 2005-10-13

Plan-Nummer: H:\Wallen\204346\Plane\bp_bplan01.dwg-E1-1-0