

# GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR.158 "SÜDLICH HULLERWEG"



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- #### I. BESTANDSANGABEN
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.
- #### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- eingeschränktes Gewerbegebiet i.V.m. § 3 der Textl. Festsetzungen
- #### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
a abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- #### 5. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- #### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
  - Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- #### 15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes
  - Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
  - Trafostation

## 1. ÄNDERUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Flächen mit Planbindungen

Die Flächen mit Planbindungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu begrünen (Plananpflanzung als Begründung). Die Begründung ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Hochbaumaßnahme fertigzustellen; pro qm Fläche ist eine Pflanze vorzusehen. Am Huller Weg und an der Gemeindefläche können darf der Pflanzstreifen je Baugrundstück für eine Zufahrt von max. 8,0 m unterbrochen werden.

#### § 2 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Straße bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrschleppschleife, Schornsteine und Antennenmasten ist eine Überschreitung auf bis zu max. 20,0 m zulässig.

#### § 3 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "reine" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verknüpfen.

#### § 4 Oberflächenentwässerung

a) Gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB ist das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser durch ein getrenntes Leitungssystem über entsprechende Anlagen in geeigneter Weise entsprechend den Vorgaben der ATV – Richtlinie 138 (Technische Grundlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser) durch Versickerung bzw. Verleerung auf den Grundflächen abzulassen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Sortenabwasserung) ist zulässig.

b) Es wird festgesetzt, daß die Flächen von Einstellplätzen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Schottersteinen, wasserdurchlässigen Betonsteinen oder wassergebundenen Decken auszuführen sind.

#### § 5 Außerrahmentreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Hullerweg" tritt der Ursprungsplan außer Kraft, sofern dieser von dem Geltungsbereich der 1. Änderung erfaßt wird.

### TEXTLICHE HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

- Es wird empfohlen, die Gebäudesodas mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.).
- Es wird empfohlen, die nicht bebauten bzw. nicht benötigten Grundstücksflächen als Brachflächen liegenzulassen.
- Der "Huller Bach" wird entlang des "Huller Weges" als offenes Gewässer geführt; eine Verrohrung ist ausschließlich im Bereich der unter § 1 der textlichen Festsetzungen genannten Zufahrten in einer Breite von bis zu 8,0 m möglich. Für die Verrohrung ist eine Genehmigung gemäß § 91 NWG einzuholen.

### 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. 158 1. Änderung "Südlich Hullerweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 26.03.1998

gez. Lahmann  
Bürgermeister

(SIEGEL)

### Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 26.03.1998

gez. Lahmann  
Unterschrift

### Planunterlage

Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte v 7060/97  
Liegenschaftskarte: Hallage Flur 6  
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVB. S. 167, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, ( Nds. GVB. S. 300 ). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06. 11. 1997 ). 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.

Osnabrück, den 18.03.1998

Katasteramt: Osnabrück

Siegel  
i.A. gez. Ritterhoff  
Unterschrift  
Vermessungsberatersrat

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR  
P L A N I N G  
Büro für Stadt- und  
Landschaftsplanung  
Otto-Ulmannstr. 13 49134 Wallenhorst  
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 16.10.1997

gez. Eversmann  
Eversmann

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. d. 3. Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.07.1997 bis 29.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 26.03.1998

gez. Lahmann  
Unterschrift

(Siegel)

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.07.1997 bis 29.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den

Unterschrift

### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.1997 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 26.03.1998

gez. Lahmann  
Unterschrift

(SIEGEL)

### Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Anzeige) mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Wallenhorst, den

Aufsichtsbehörde

Unterschrift

### Beitriffsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Anzeige) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am bekanntgemacht.

Wallenhorst, den

Unterschrift

(Siegel)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 158 "Südlich Hullerweg", 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 29.04.1998

gez. Lahmann  
Unterschrift

(Siegel)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

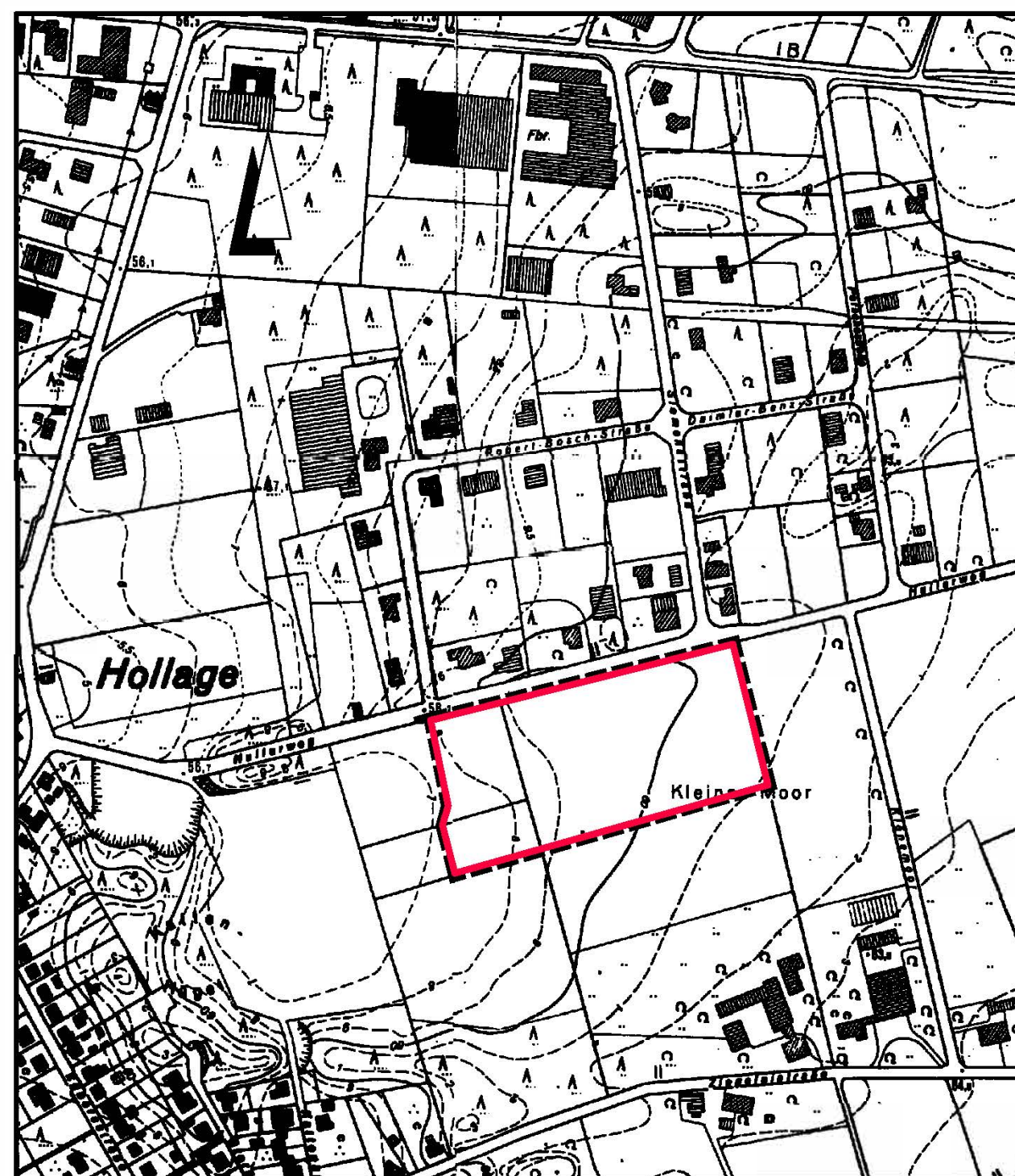
Wallenhorst, den

Unterschrift

### Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Wallenhorst, den

Unterschrift



## GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR.158 "SÜDLICH HULLERWEG" 1. ÄNDERUNG

1d 2d 4d 10d m Maßstab 1:1000