

Bebauungsplan Nr. 103 "Sportzentrum"

4. Änderung - mit örtlichen Bauvorschriften



Maßstab 1:1000

Sportanlage

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Gemeinde Wallenhorst zur Einsichtnahme vor.

3. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Sportzentrum“ ersetzt.

4. Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Baumschutz

Der Baumbestand ist bei den Bauarbeiten und Transporten zu schützen. Im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen darf der Oberboden nicht abgetragen werden. Desgleichen ist Bodenauftrag im Kronentraufenbereich untersagt, ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind anzuwenden.

6. Artenschutz

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung sowie bei Dachausbauarbeiten ist vom Bauherrn/Eigentümer/Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahme keine Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten, z. B. Vogel, Fledermäuse, Reptilien, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten getötet, erheblich gestört, geschädigt oder zerstört werden.

Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. Die Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung max. 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter bzw. der Fachgutachterin und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begutachtungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.

Bäume mit einer potenziellen (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser > 30 cm oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) sind auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

7. Altlasten

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Osnabrück, Fachabteilung Umwelt- und Bodenschutz bzw. die Gemeinde Wallenhorst zu informieren.

8. Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Es hat weder eine Sondierung noch eine Räumung der Flächen stattgefunden. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine Luftbildauswertung für die Flächen empfohlen. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover / Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Wallenhorst oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

9. Erkundungspflicht

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Die das Plangebiet querenden Leitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) sind in den Verkehrsraum des Fußweges zu verlegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe max. 9,50 m über Bezugspunkt
DN Dachneigung 25°- 48°

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg

Einfahrt

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

⊕ Festsetzungen der Höhenlage (m ü NN)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 § 18 und § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist zulässig, wenn die Stellplätze bzw. Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belagsarten, wie bspw. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterflächen mit mindestens 25 % offenem Fuganteil, hergestellt werden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
unterer Bezugspunkt: Höhenbezugspunkte im Straßenraum Hardinghausweg in m über NN (Angabe Gemeinde Wallenhorst, FD Tiefbau)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4, Nr. 23b und Nr. 25b BauGB i. V. m. § 12, § 14 und § 22 und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen (hier zum Hardinghausweg) einhalten. Der Kronentraufbereich der Einzelbäume zum Erhalt darf durch die genannten Anlagen nicht unterbaut werden.

Nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten müssen auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Raseinfügen bzw. einem Fuganteil von mind. 25 % zu wählen. Bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einfahrt ist nicht lagegenau definierbar und kann geringfügig verlagert werden.

6. Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mind. 6 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie) sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche ≤ 12 m² ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig.

7. Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten vorzunehmen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, 12.10.2023

Der Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, 12.10.2023

Der Bürgermeister (Siegel)

Veröffentlichung im Internet

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben vom 03.07.2023 bis 03.08.2023 öffentlich ausliegen. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Wallenhorst, 12.10.2023

Der Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“, mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 05.10.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wallenhorst, 12.10.2023

Der Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“, mit örtlichen Bauvorschriften wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am rechtskräftig geworden.

Wallenhorst,

Der Bürgermeister (Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“, mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst,

Der Bürgermeister (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten, Osnabrück.
Dipl.-Geogr. Marion Bunten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück.

Osnabrück, 10.10.2023

GeoPlan Bunten
Planverfasser

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Wallenhorst, Flur 5
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Januar 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) 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 31.01.2023). 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.

Geschäftsnachweis: L4-0015/2023

Osnabrück,

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

(Siegel)

Katasteramt Osnabrück

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

(§ 84 Abs. 3 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sportzentrum“.

2. Dachausbildung / -gestaltung

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

a) **Dachform:** Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dachflächen der Hauptgebäude nur als geneigte Sattel-, Waln- oder Kruppelwalmdächer zulässig. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) **Dachaufbauten, Dacheinschnitte:** Dachaufbauten, Gauben, Frontspieße und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der entsprechenden Traufhöhe (gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche) zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte ist auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, begrenzt. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,00 m sowie
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Frontspieße müssen ab dem Erdgeschoss mind. 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,00 m sowie
- vom First ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

c) **Dachneigung:** Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 48°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

d) **Solaranlagen:** Die Dacheindeckung mit Solarelementen ist grundsätzlich zulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländehöhe am Gebäude angebracht werden. Fahnen und -masten sind unzulässig. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso unzulässig, wie tagesschweißliche Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

4. Einfriedungen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoff bestehen, sind unzulässig.

Hecken: Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus Gehölzen wie Eibe, Buche, Liguster, Kornelkirsche oder anderen standortheimischen Arten mit einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig.

Mauern: Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern mit einer Höhe von max. 0,30 m über Gelände zulässig.

Holz- und Metallzäune: Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

WALLENHORST
die Gemeinde

Ortsteil Wallenhorst

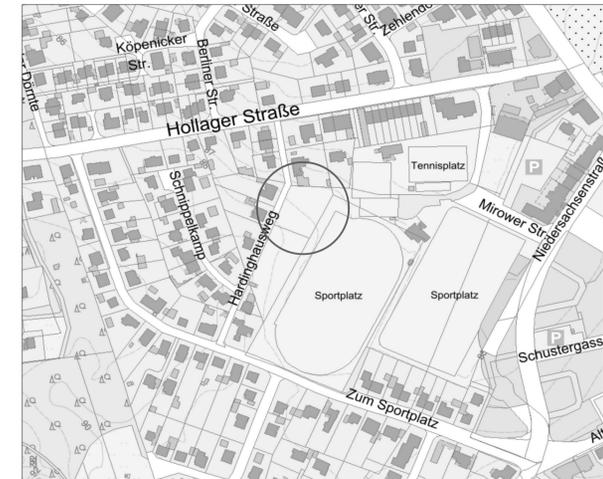
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Sportzentrum"

mit örtlichen Bauvorschriften

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Planzeichnung

URSCHRIFT



Übersichtskarte: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - © LGLN, 2023

nicht maßstäblich

Auftraggeber: Gemeinde Wallenhorst

Planverfasser: GeoPlan Bunten | Osnabrück