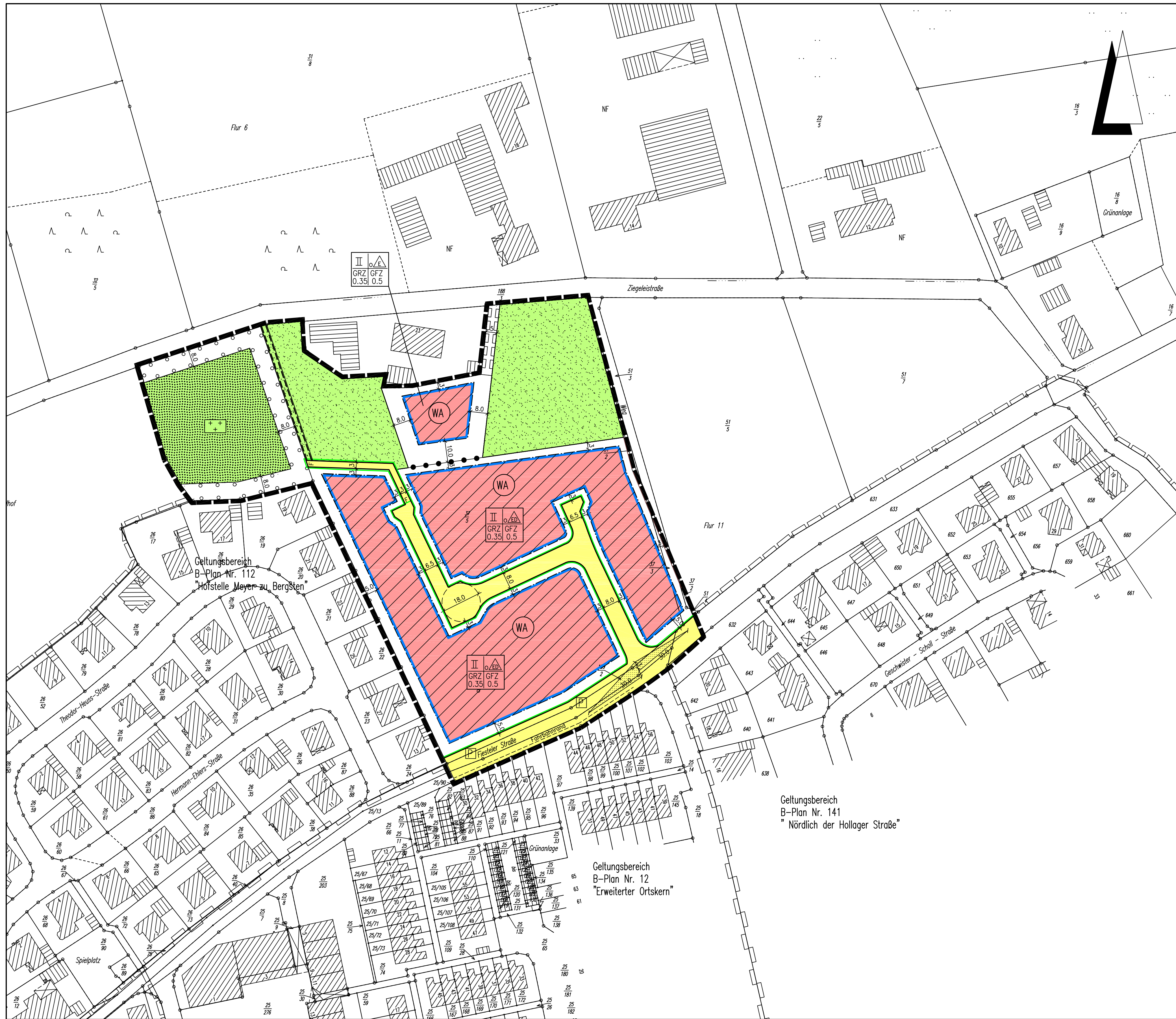


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 217

„SANDKAMP“



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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 | Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß | Höhenlinien mit Höhenangaben über HN | Flurstücknummer |
| Wohngebäude mit Hausnummern | Wirtschaftsgebäude, Garagen | | | |

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 19702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

| Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO) |
|---|--|
| überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig |
| Baugrenze | öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| | Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen |
| Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB) | 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) |
| öffentliche Grünfläche private Grünfläche (Hausgarten) | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| Sonstige Planzeichen | |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten des Anliegers Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde/des Leitungsträgers Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) | Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne |

- #### A. Textliche Festsetzungen
- § 1 **Gebäudehöhe** (gem. § 9 (2) BauGB)
- a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksscheitel).
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Max. zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe, Gesimshöhe, Ok. Dachhaut)
Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
– Die maximale Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 25°, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) eine Gesamthöhe von 8,00 m nicht überschreiten.
– Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) bzw. Gesimsoberkante 7,00 m nicht überschreiten.
- c) Mindesthöhe
Die Mindestgebäudehöhe, gemessen wie vor, beträgt 6,00 m. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.
Garagen und Nebenanlagen gem. § 12,14 BauNVO sind von der Regelung der Mindesthöhe ausgenommen.
- § 2 **Geschossflächenzahl**
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 3 **Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
– bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig.
– bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

- § 4 **Grundstücksgößen** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgöße beträgt:
a) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 qm.
b) bei Einzelhausbebauung 500 qm.
Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.
- § 5 **Maximale Grundfläche** (i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,35) darf durch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
wie folgt überschritten werden:
– bei Doppelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,5
– bei Einzelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,45
- § 6 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit Sträuchern und Bäumen 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.
Je 10 qm Fläche ist ein hochstämmiger Laubbau (Stammdurchmesser mindestens 12 cm) zu pflanzen. Folgende Sträucher und Bäume sind zu verwenden:
- | Sträucher | Gewöhnlicher Wacholder | Juniperus communis | |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas | Sanddorn | Hippophae rhamnoides |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Weiße Johannisbeere | Ribes alpinum |
| Feld-Rose | Rosa arvensis | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hunds-Rose | Rosa canina | | |
| Glanz-Rose | Rosa nitida | Bäume | |
| Dünen-Rose | Rosa pimpinellifolia | Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Hasel | Corylus avellana | Stieleiche | Quercus robur |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Waldkiefer | Pinus sylvestris |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | Sandbirke | Betula pendula |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis | Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Besenginster | Ostrya scoparium | Feldahorn | Acer platanoides |
| Färbeginster | Genista tinctoria | Spitzahorn | Acer pseudocarpia |
| | | Robinie | Robinia pseudoacacia |
- Der Abschluss der Bepflanzung zu den Hausgärten der benachbarten Grundstücke kann als Form- und schnitthecke aus Buchen oder Hainbuchen gestaltet werden. Eine Mindesthöhe von 1,50 m darf nicht unterschritten werden.
- § 7 **Einbürgerregelung**
(im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB – Zuordnung und Kostenersatzung gem. § 135 a – c BauGB).
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die über das im Plan festgesetzte Maß hinausgehenden erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und durchgeführt.
Die Grundstückseigentümer werden eine Ausgleichszahlung für die anfallenden Kosten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der erforderlichen Größenordnung leisten (Kostenersatzungsverpflichtung (§ 1a (3) i.V.m. § 135 a BauGB)).
- § 8 **Zufahrten** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Für die von der Fiesteler Straße erschlossenen Grundstücke darf nur eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 5,0 m errichtet werden.

B: Örtliche Bauvorschriften

1. **Einfriedungen**
a) **Lebende Hecken**
Lebende Hecken sind zur Einfriedung des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Hecke errichtet wird, bis zur Ok. Hecke zulässig. An der Grundstücksscheitel, von der das Grundstück erschlossen wird, darf die Höhe der lebenden Hecke – gemessen von der Ok. der Mitte der fertigen Straße – 0,80 m nicht überschreiten.
b) **Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern**
Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Plätzen
Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksscheitel, von der das Grundstück aus erschlossen wird, darf – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Die Höhe der Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen sowie gegenüber Fußwegen und Spielplätzen darf eine Höhe von 1,20 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens nicht überschreiten.
Einfriedungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzuzugrenzen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, dass Bepflanzungsmaßnahmen und Benutzungen nach auf den privaten Grundstücken durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.
– Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen je Grundstücksscheitel auf einer Länge von max. 10,00 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird, bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längsmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.
2. **Versickerung** – (gem. § 56 Nr. 8 NBauO)
Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist ausschließlich auf den Wohngrundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Entwässerungsplans Nr. 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten.
Hinweis: Die Bemessung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzulegen. Vor Inbetriebnahme muss die Versickerungsanlage abgenommen werden. Ein Regenwasserkanal wird im Baugebiet nicht erstellt.

C. Hinweise

1. Aufgrund der Höhenlage des Schmutzwasserkanals in der "Fiesteler Straße" ist die Schmutzwasserentsorgung des Kellerschlosses im Freigebiet nicht möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Kellerschlosses ist die Verwendung einer Hebeanlage erforderlich.
2. Archäologische Funde sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.-Reg. Weser Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück 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.
3. Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als örtlich hinzunehmen.
4. Die Bewohner an den kurzen Stichwegen im Wohngebiet sind gehalten, ihre Entsorgungshälter für den Zeitpunkt der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße aufzustellen.

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. 217 "Sandkamp", 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 28.09.2004

gez. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 28.09.2004

gez. Belde
Bürgermeister

(SIEGEL)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-47/2003
Liegenschaftskarte: Holografie Flur 11
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. 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 16.01.2003). 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, den 16. Sept. 04

i.A. gez. Seifert VmOAR Siegel
Katasteramt Osnabrück Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.2004 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 26.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.2004 bis 05.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 28.09.2004

(SIEGEL) gez. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 28.09.2004

(SIEGEL) gez. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 217 "Sandkamp" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2004 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 11.11.2004

(SIEGEL) gez. Belde
Bürgermeister

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 15.05.2014

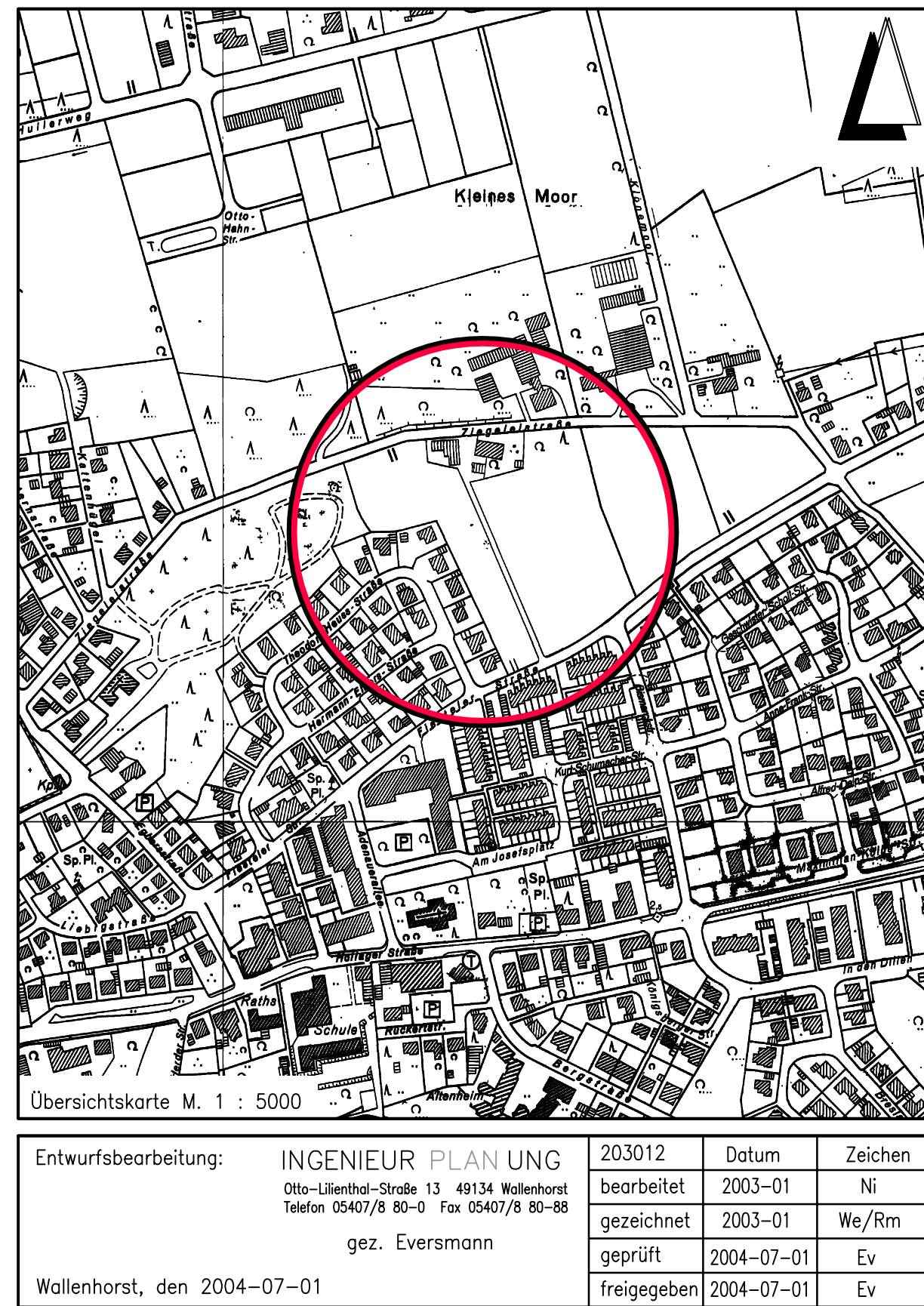
(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den 15.05.2014

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister



| | | | | |
|-----------------------------|---|-------------|------------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | INGENIEUR PLANUNG | 203012 | Datum | Zeichen |
| | 010-Liebold-Str. 13, 49134 Wallenhorst | bearbeitet | 2003-01 | Ni |
| | Telefon 05407/8 80-0, Fax 05407/8 80-88 | gezeichnet | 2003-01 | We/Rm |
| | gez. Eversmann | geprüft | 2004-07-01 | Ev |
| Wallenhorst, den 2004-07-01 | | freigegeben | 2004-07-01 | Ev |