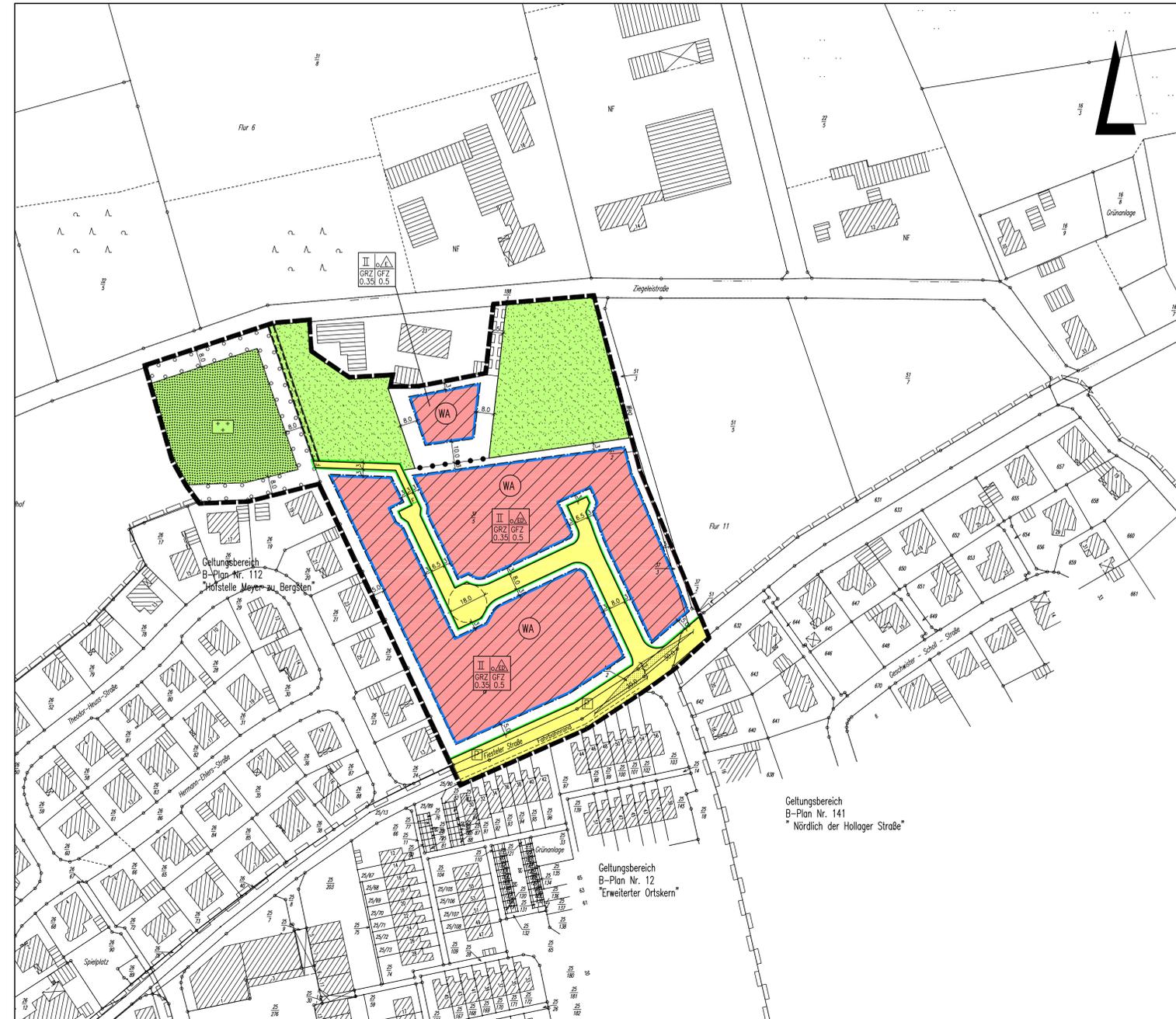


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 217 "SANDKAMP"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichungsverordnung 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 NN
 - Flurstücknummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E 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)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche (Hausgarten)

Friedhof

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)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende 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)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
von ständigen Sichtbehindern freizuhalten zwischen 0,80m und 2,50m
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 Schnittwinkel zwischen Oberkante Mittelrinne der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittelrinne des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksecke).
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 Gesamthöhe 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) einschließend der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließend 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 Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße 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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Gebäuderoberfläche, 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

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Gewöhnlicher Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	"Weiße" Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>		
Dünen-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bäume	
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Rothbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Waldkiefer	<i>Pinus silvestris</i>
Gewöhnliche Feigenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Besenröhrlin	<i>Cytisus scoparius</i>	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Färberröhrlin	<i>Genista tinctoria</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
		Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>

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 Einflurregelung

(im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB - Zuordnung und Kostenerstattung
gem. § 135 a - c BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in die 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 (Kostenerstattungsverpflichtung (§ 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. **Einfriedigungen**
a) **Lebende Hecken**
Lebende Hecken sind zur Einfriedigung 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 Grundstücksecke, 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) **Einfriedigungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern**
Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Plätzen Die Höhe der Einfriedigung der Grundstücksecke, von der das Grundstück erschlossen wird, darf - gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedigung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen sind - gegenüber Fußwegen und Spielplätzen auf eine Höhe von 1,20 m - gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens nicht überschreiten.
Einfriedigungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) anzuordnen. Sie sind auf dem Grundstück so zu errichten, dass Bepflanzungsmaßnahmen und Benutzungen nach auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.
- Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen
Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen je Grundstücksecke auf einer Länge von max. 10,00 m - gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedigung errichtet wird, bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedigung - eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen, die über das vorgenannte Längenmaß 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 Landesamtes für Umwelt und Kreislaufwirtschaft Osnabrück zu unterbreiten.
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 Kellergeschosses im Freigefälle nicht möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Kellergeschosses 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 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 unverzüglich 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 Bebauungsplans 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: Hologie Flur 11
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung 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 ausgelegt.

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

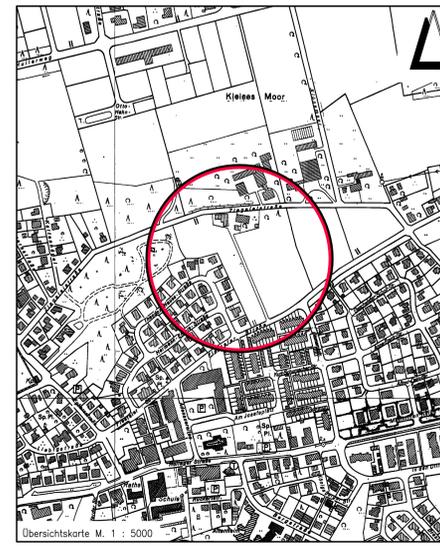
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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 PLAN UNG	203012	Datum	Zeichen
			2003-01	Ni
			2003-01	We/Rm
			2004-07-01	Ev
			2004-07-01	Ev

Wallenhorst, den 2004-07-01

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 217
"Sandkamp"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000
Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)