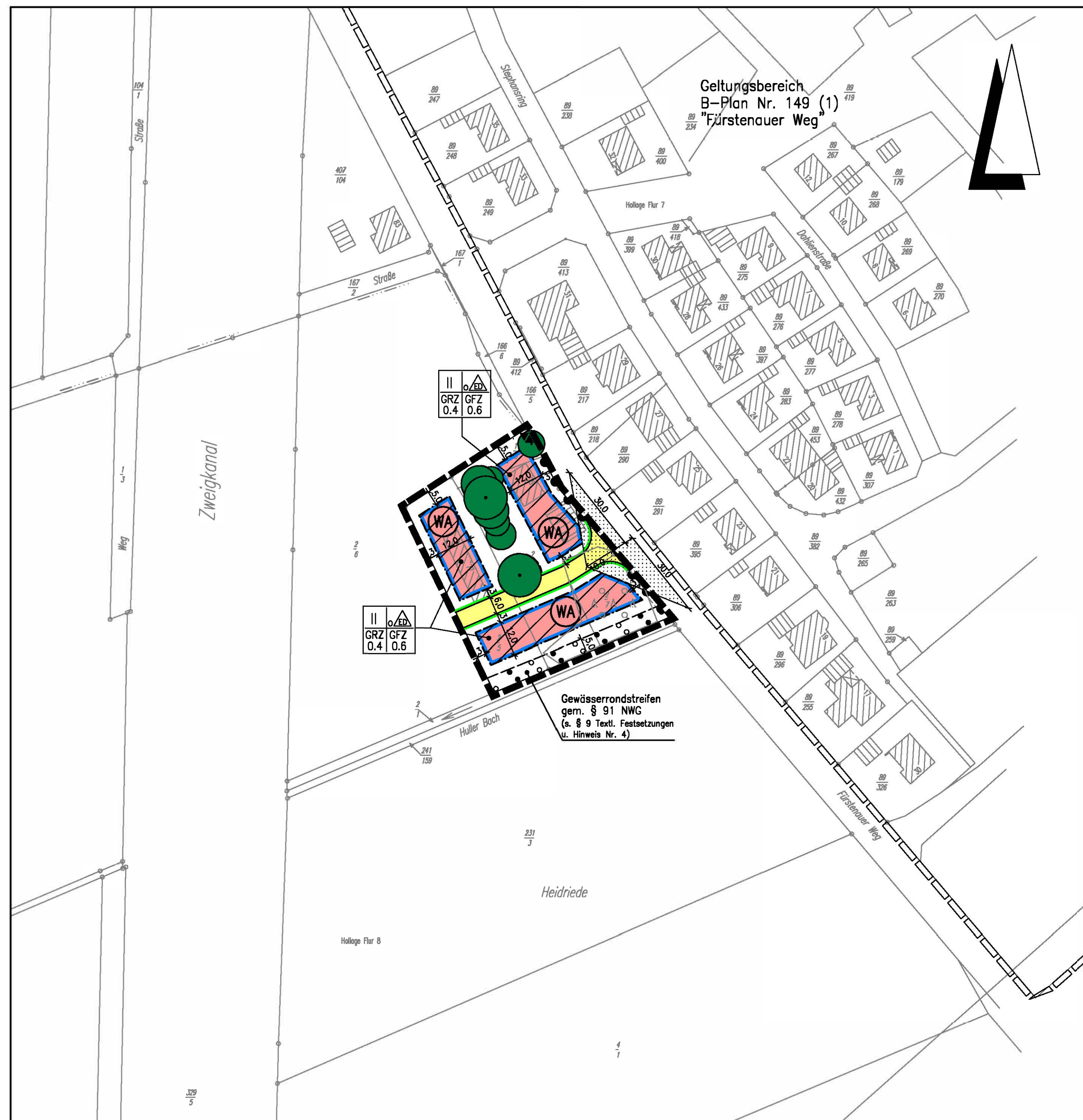


GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 221
"HEIDRIEDE"

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
-----	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
-----	Flurstücknummer		

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

	Überbauungs Bereich
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	nicht überbauungs 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	Geschäftszahl 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zu- und Abfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
	zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

	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
	Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
	Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
	Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
	Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
	Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
	Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche 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 erscheinenden Verkehrsfähigkeit verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksscheit).
- 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 der Gebäude** (Firsthöhe, Gesimshöhe, Ok. Dachhaut)
- Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

1. 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.
2. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 12° und 25° darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) 7,00 m nicht überschreiten.
- Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO sind von den o.a. Regelungen ausgenommen.

- § 2 **Geschossflächenzahl**
- 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.

- § 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 **Grundstücksgarben** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgrundstückgröße beträgt:
- bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²,
 - bei Einzelhausbebauung 500 m².
- Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

- § 5 **Maximale Grundfläche i.V.m. § 19 (4) BauNVO**
- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei Doppelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,6 bei Einzelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,5 überschritten werden, wenn die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mit wasserundurchlässigen Materialien errichtet werden.

- § 6 **Eingliederung** (im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB – Zuordnung und Kostenanerkennung gem. § 135 a – c BauGB):
- Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Planbereichs nachgewiesen und durchgeführt.
- Die Grundstückseigentümer werden eine Ausgleichszahlung für die anfallenden Kosten zur Genußnahme der Ausgleichsmaßnahmen in der erforderlichen Größenordnung leisten (Kostenersatzungsverpflichtung (§ 1a (3) i.V.m. § 135 a BauGB)). Grundlage dieser Verpflichtung ist ein städtebaulicher Vertrag, den die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern abschließen wird.

- § 7 **Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in Zisternen (dezentrale Rückhaltanlagen) zurückzuhalten. Die Abgabe in die Regenwasserkanalisation ist auf die natürliche Abflussmenge zu beschränken. Die technischen Anforderungen des Arbeitsblattes A 117 der ATV-DVWK sind zu beachten bzw. zu befolgen und umzusetzen.

- § 8 **Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch geeignete Neuanpflanzungen (s. nachstehende Pflanzenliste) zu ergänzen.

- Bäume 1. Ordnung:**
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Wald-Kiefer (Pinus silvestris)
 - Bäume 2. Ordnung:**
 - Hänge-Ölke (Betula pendula)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Zitter-Pappel (Populus tremula)

- Sträucher:**
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Ohn-Weide (Salix aurita)
 - Grau-Weide (Salix cinerea)
 - Heidebeere (Vaccinium myrtillus)

- § 9 **Gewässerrandstreifen**
- Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

- § 10 **Regelung der Zu- und Abfahrt** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Dachformen, Dachneigungen**
- Es sind nur Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 12° und 48° Grad zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 u. § 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. **Dachaufbauten (Gauben)**
- Die Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.
3. **Dachschneitten und Loggien**
- Dachschneitten (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Die Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Frontspieße und Dachschneitten sind so zu errichten, dass:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
 - vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,00 m,
 - vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m (Loggien) eingehalten wird.
4. **Einfriedigungen:**
- Einfriedigungen aus Mauer, Holz- und Metallzäunen sowie lebenden Hecken sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum auf 1,20 m Höhe zu begrenzen.

C. Hinweise

1. **Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holzschäufelreste, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lottter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.
2. **Landwirtschaftliche Immissionen**
- Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als örtlich hinzunehmen.
3. **Entsorgung**
- Die Bewohner an dem in das Plangebiet führenden Stichweg sind gehalten, ihre Entsorgungsbefähigung für den Zeitpunkt der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße aufzustellen.
4. **Gewässerrandstreifen**
- (1) Für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen (Gewässerrandstreifen) in einer Breite von 10 m bei Gewässern erster Ordnung und 5 m bei Gewässern zweiter Ordnung gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 4. Die Breite ist ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers zu messen. Die Wasserbehörde kann bestimmte Gewässer oder Gewässerschneitten von dieser Regelung ausnehmen oder die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen, soweit dies mit den Grundsätzen des § 2 vereinbar ist. Sie kann für bestimmte Gewässer oder Gewässerschneitten breitere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist.
- (2) Im Gewässerrandstreifen darf Grünland nicht in Ackerland umgebrochen werden. Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verfüllung des Bestandes oder zur Gefahrendämmung erforderlich ist.
- (3) Die Wasserbehörde kann Abweichungen von Absatz 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert.
- (4) Soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist, kann die Wasserbehörde anordnen, dass Gewässerrandstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden, die Art der Bepflanzung und die Pflege der Gewässerrandstreifen regeln und die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf Gewässerrandstreifen untersagen.
5. **Emissionen aus der Binnenschifffahrt**
- Von der Binnenschifffahrt auf dem Zweigkanal westlich des Planbereichs gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Wasser- und Schifffahrtsverband können diesbezüglich keinerlei Immissionsschutzansprüche geltend gemacht werden. Auf die Einwirkungsrechte des WSV wird hingewiesen.
6. **Versorgungseinrichtungen der RWE**
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schäden an der Höhe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bramsche, Telefon 05461 / 9347-1631, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.

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 Walzenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 221 "Heidriede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Sitzung beschlossen:

Walzenhorst, den 04.05.2007 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Walzenhorst, den 04.05.2007 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 8
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des örtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneigte 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 13.10.2003). 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 20. Dez. 2006 (SIEGEL) gez. Dr. Wissel
Vermessungsinspektor

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

Die Öffentlichkeit ist am 22.12.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Walzenhorst, den 04.05.2007 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 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 17.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.08.2006 bis 28.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Walzenhorst, den 04.05.2007 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.08.2006 bis 28.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Walzenhorst, den (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 19.12.2006 die Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walzenhorst, den 04.05.2007 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 221 "Heidriede" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.2007 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Walzenhorst, den 25.06.2007 (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 Flächenutzungsplanes oder beschriebene Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Walzenhorst, den 22.01.2010 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Ullrich-Strasse 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2006-02	Ni
		gezeichnet	2006-02	We
		geprüft	2006-12-19	Ni
		freigegeben	2006-12-19	Ev
gez. Eversmann				
Wallenhorst, 2006. 12. 19				

Plan-Nummer: H:\WALLENH\203321\PLAN\bauplan02.dwg(Layout) - (01-1-0)

Walzenhorst, 2006-12-19

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 221
"HEIDRIEDE"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Änderung: 2007-02-22

Letzte Spätkorrektur: 2006-12-19