

Frontspieße sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Frontspieße müssen mindestens 0,3 m aus der Fassade hervortreten.

Je Gebäudesite sind maximal drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

3.2 Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Mauern sind auf eine Höhe von 1,20 m beschränkt.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

4.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 104 „Auf dem Kloster“, 1. Änderung
Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104 "Auf dem Kloster" (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

4.2 Bunkeranlage
Nach Kenntnis der Gemeinde Wallenhorst befindet sich - zumindest teilweise - unterhalb der Erdoberfläche eine Bunkeranlage; dies belegt eine Rammkernsondierung (s. Anlage). Bei einer baulichen Nutzung der Fläche ergeben sich besondere Gründungsanforderungen, die es zu beachten gilt.

4.3 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Rechtliche Grundlagen
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wallenhorst im Fachdienst Planen, Bauen und Umwelt eingesehen werden.

Öffentliche Auslegung	
Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Wallenhorst, den Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wallenhorst, den Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 104 "Auf dem Kloster", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Wallenhorst, den Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Wallenhorst, den Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) darf 88,00 m nicht überschreiten.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)**
- a) **Zulässige Traufenhöhe (TH)**
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf 4,50 m nicht überschreiten.
- b) **Zulässige Gebäudehöhe (GH)**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.) bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) 10,00 m nicht überschreiten.
- 1.3 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhausbebauung zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohnung zulässig.
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 31 BauGB u. §§ 22 BauNVO)**
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Gem. § 31 BauGB wird abweichend - als Ausnahme von Satz 2 - festgesetzt, dass die Seitenlänge der Gebäude 15 m nicht überschreiten darf. Ausgenommen von dieser Regelung sind angebaute Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ANZAHL DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 NBauO

2.1 Einstellplätze
Je Wohnung/Wohneinheit sind mindestens zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Wohngrundstück nachzuweisen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

- 3.1 Bedachung der Gebäude**
- a) **Dachneigung**
- Mindestdachneigung: 15° (Grad)
 - Maximaldachneigung: 45° (Grad)
- Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- b) **Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, wenn diese 50 von Hundert der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 104 "Auf dem Kloster", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den
Bürgermeister

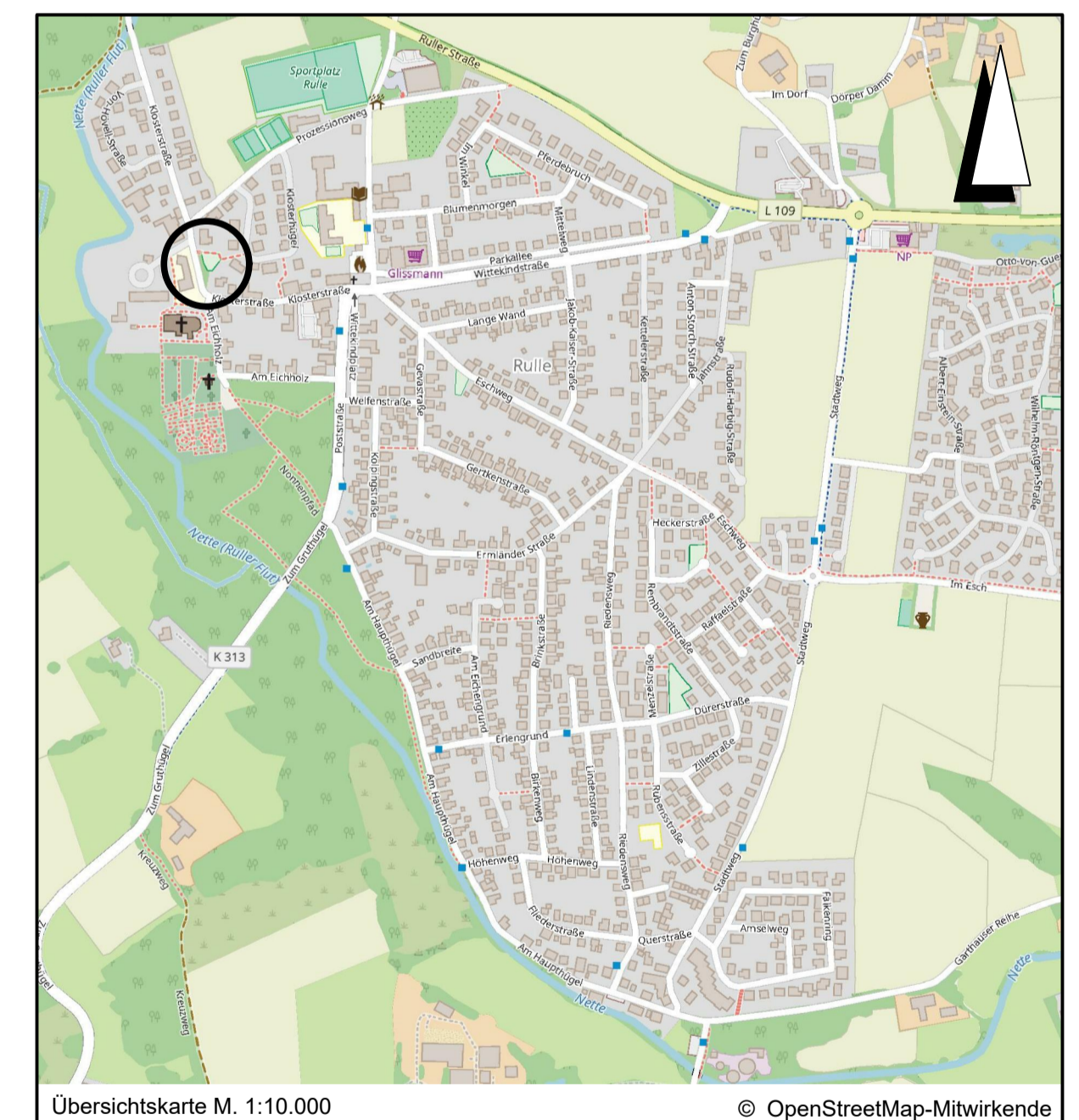
Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rulle, Flur 14
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2019
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.01.2019). 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
Geschäftsnachweis: L4-971/2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	2020-08	Rf
		gezeichnet	2020-08	Hd
Wallenhorst, 2020-08-11		geprüft	freigegeben	

Plan-Nummer: H:\WALLENH\218500\PLAENE\BPlan-104-10en\BP\bp_bplan-104-10en_02.dwg(B-Plan)

WALLENHORST die Gemeinde **INGENIEURPLANUNG** GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "Auf dem Kloster", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1 : 500