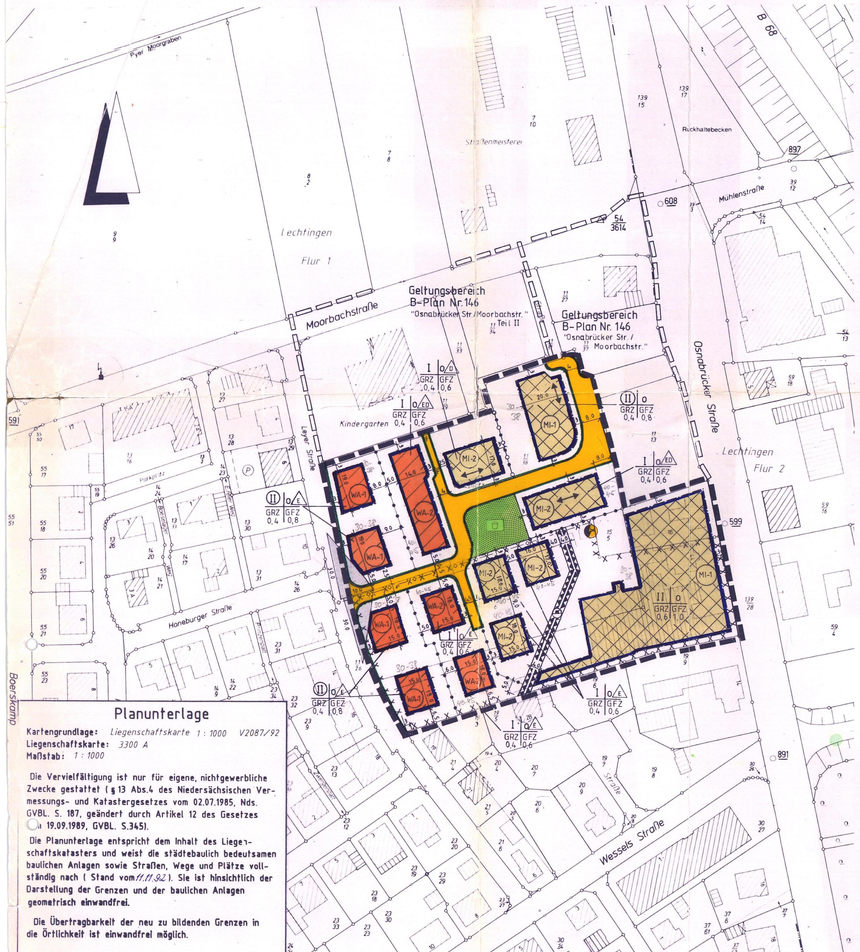
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 146
„OSNABRÜCKER STR. / MOORBACHSTR."
TEIL III



Planunterlage

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte 1 : 1000 V2087/92*
Liegenschaftskarte: *3300 A*
Maßstab: *1 : 1000*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 19.09.1989, GVBL. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom *11.11.92*). 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 *28. Sept. 1994*

Katasteramt Osnabrück

Unterschrift
i.A. gez. Ritterhoff

Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhen

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Ok. fertiger Straße in der Mitte des Gebäudes bis zur Ok. fertiger Erdgeschoßfußboden, nicht mehr als 0,60 m betragen.

b) Traufenhöhe :

- WA-1-Gebiet / MI-1-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

- WA-2-Gebiet / MI-2-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen wie vor, eine Höhe von 3,80 m nicht überschreiten.

§2 Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß §19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten - nicht überschritten werden.
Als Ausnahme gem. §31 (1) BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO ist für Stellflächen und ihre Zufahrten sowie die sonstigen befestigten Flächen (Zugänge) eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig.
Der Ausnahmetatbestand gilt als erfüllt, wenn diese Flächen in Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 25% oder vergleichbarer wasserdurchlässiger und teilbegrünter Bauweise ausgeführt werden.

§3 Zufahrten
Auf den an die Leyer Straße angrenzenden Grundstücken ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig. Straßenseitig sind Stellplätze auf den Grundstücken gem. §9 (1) Nr. 25 ab einer Größenordnung von 2 Stellplätzen mit einer mind. 1 m breiten Hecke einzugrünen.

§4 Grünordnung

a) Im gesamten Plangebiet ist zwecks Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gem. §9 (1) Nr.25a BauGB) anzupflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon bebauten Grundstücke. Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigefügt.

b) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 200 m² Verkehrsfläche zu pflanzen (§9 (1) Nr.11 i.V.m. Nr.25a) BauGB).

§5 Altlasten
Innerhalb der im Planbereich umgrenzten Fläche gem. §9 (5) Nr.3 und (6) BauGB liegen Altablagerungen vor (Umgrenzung der Fläche in der Planzeichnung). Folgende Maßnahmen bzw. bauliche Vorkehrungen sind innerhalb des o.g. Bereiches, westlich des festgesetzten Lärm- und Sichtschutzwalles zu treffen:

1. Durch den Grundstückseigentümer ist zu veranlassen bzw. sicherzustellen, daß vor Baubeginn der Boden des vorgenannten Bereiches, gemessen von der Geländeoberkante, in einer Tiefe von mindestens 0.5 m vollständig ausgekoffert und gemäß den Anforderungen des vorliegenden Gutachtens (Anlage in der Begründung zu diesem Bebauungsplan) abtransportiert und gelagert wird.

2. Die Grundwasserentnahme bzw. Grundwasserfreilegung in jeglicher Form ist innerhalb des gesamten Planbereichs unzulässig.

§6 Immissionsschutz
An der Ostseite der Gebäude bis zum WA-2-Gebiet ist aufgrund des Verkehrslärms der B 68 mit erheblichen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) (WA-Gebiete) bzw. 60/50 dB(A) (MI-Gebiete) der DIN 18005 zu rechnen. Es ist daher erforderlich, daß die Grundrisse der zu errichtenden Gebäude so gestaltet werden, daß Gebäudeöffnungen zu Wohn- und Schlafräumen nicht auf der Ostseite angelegt werden.
Soweit Gebäudeöffnungen auf der Ostseite angelegt werden, ist sicherzustellen, daß die Be- und Entlüftung der Räume nicht über diese Gebäudeöffnungen erforderlich ist oder aber es ist der Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Be- und Entlüftern mit einem Schalldämmaß von 30 dB(A) vorzusehen, um den lt. DIN 4109 erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

§7 Nutzungsregelung - (MI-1-Gebiet)
Gem. §1 (7) i.V.m. §6 BauNVO sind Wohnungen im Erdgeschoß im MI-Bereich an der Osnabrücker Straße auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§8 Zahl der Vollgeschosse (MI-2-Bereich / WA-2-Bereich)
In den Bereichen mit eingeschossig festgesetzter Bauweise ist ein zweites Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung und Dachneigung
Die Dachausbildung der Baukörper muß mit geneigten Dächern erfolgen.
- Für die WA-1- und MI-1-Gebiete muß die Dachneigung zwischen 30° und 38 ° betragen.
- Für die WA-2- und MI-2-Gebiete muß die Dachneigung zwischen 40° und 45° betragen.
Die Dachausbildung von Garagen und Nebenanlagen gem. §§12 bzw.14 BauNVO ist auch in Flachdachbauweise zulässig.

2.. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind im Plangebiet zulässig. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt bzw. in der Summe der Einzelaufbauten 50% der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First, zum unteren Dachrand und zum Giebel bzw. Ortgang muß mind. 1,0 m betragen.
Ein Abstand zum unteren Dachrand bzw. First entfällt bei einem durchgehend vom Erdgeschoß errichteten Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig; sie sind straßenseitig als lebende Hecke auszuführen. Ihre Höhedarf, gemessen von der Oberkante fertiger Straße, 1,50 m nicht überschreiten (sh. die Pflanzenliste in der Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

TEIL III
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA 1-2 überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet i.V.m. §1b der Textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich
- MI 1-2 überbaubarer Bereich, Mischgebiet i.V.m. §1b d. Textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I,II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Doppelhausbebauung zulässig
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F Fußweg

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146
- Sichtdreieck, Hinweis Zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Lärm- und Sichtschutzwall i.V.m. einer Lärm- und Sichtschutzwand h = 2.50m über OK Erdboden (§9(1) Nr. 17 u.(6) BauGB)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- XXXXX vermutete Altlast (i.V.m. §5 der Textl. Festsetzungen)
- 10 kV-Erdkabel
- Trafostation

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. 146 "Osnabrücker Str. / Moorbachstr." Teil III , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 05.10.1994

(SIEGEL)

gez. Schawe — Bürgermeister

gez. Klein — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 Teil III beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 05.10.1994 gez. Klein
Siegel Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung 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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

den

Katasteramt (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 0 54 07 / 80 - 0 • Fax 8 80 - 88

Wallenhorst, den 19.07.1994

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.05.1994 bis 27.06.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 05.10.1994 gez. Klein
Siegel Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 05.10.1994 gez. Klein
Siegel Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

den

Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.12.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1994 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 13.01.1995 Siegel gez. Klein
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wallenhorst, den 15.01.1996 (Siegel) gez. Klein
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den 15.01.1996 (Siegel) gez. Klein
Unterschrift

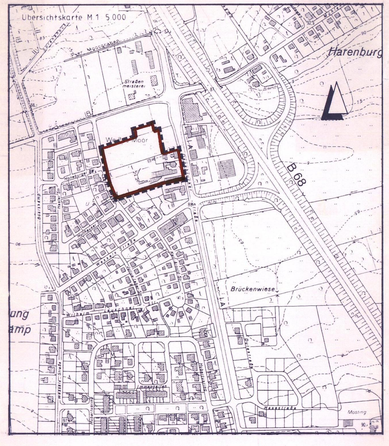
Amtliche Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 146 "Osnabrücker Str. / Moorbachstr." Teil III (Bezeichnung des Schriftstückes) wird beglaubigt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

erteilt.

Wallenhorst, 11.10.94
Gemeinde Wallenhorst
Der Gemeindedirektor



BEBAUUNGSPLAN NR. 146
„Osnabrücker Str. / Moorbachstr." Teil III

Mit örtlichen Bauvorschriften

MASSTAB 1:1000

GEMEINDE WALLENHORST