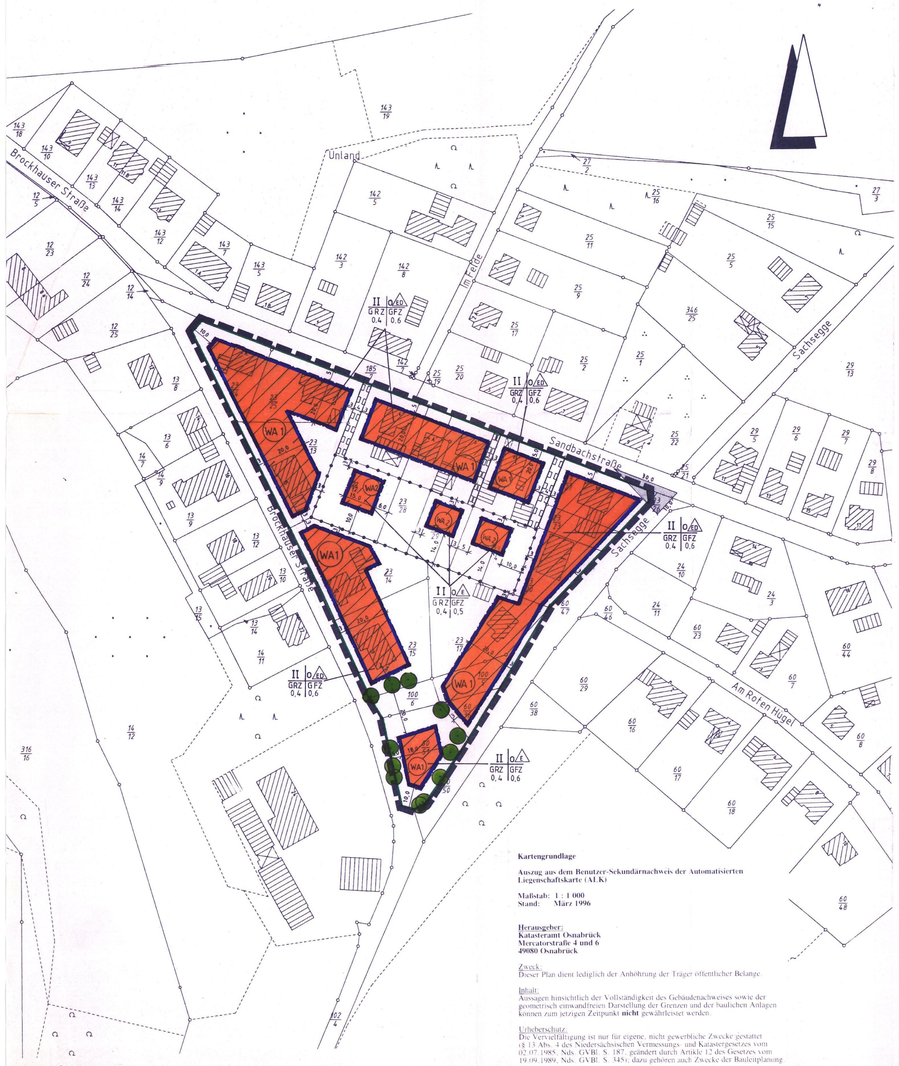
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 173.1
"BROCKHAUSEN – SACHSEGGE"



Kartengrundlage

Auszug aus dem Benutzer-Sekundärnachweis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

Maßstab: 1 : 1 000
Stand: März 1996

Herausgeber:
Katasteramt Osnabrück
Mercatorstraße 4 und 6
49080 Osnabrück

Zweck:
Dieser Plan dient lediglich der Anhöhrung der Träger öffentlicher Belange.

Inhalt:
Aussagen hinsichtlich der Vollständigkeit des Gebäudenachweises sowie der geometrisch entwandfreien Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen können zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** gewährleistet werden.

Urheberschutz:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 51 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 25/17 — Flurstücksnummer
- 25 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA1 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- II — 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
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungsplänes

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 **(Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)**
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude dieses Maß überschreiten, darf bei Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB die vorhandene Höhe des Erdgeschoßfußbodens nicht überschritten werden.

§2 **Traufenhöhe**
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude dieses Maß bereits überschreiten, darf bei einer baulichen Erweiterung als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB die vorhandene Traufenhöhe nicht überschritten werden.

§3 **Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl**
Gemäß §19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl -auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen - nicht überschritten werden.

§4 **Geschoßflächenzahl**
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§5 **Zahl der zulässigen Wohnungen**
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§6 **Ausnahmeregelung Baugrenzen (gilt nur für die WA-2-Bereiche)**
Der in der Planzeichnung auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Bereich (Baufenster) kann um bis zu 3,0 m, maximal aber nur um insgesamt 10% im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB erweitert werden, wenn hierdurch die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum hergestellt werden kann.

§7 **Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**
Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb des Plangebietes die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengittersteln, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %). Für Grundstücke, die bereits vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut waren, gilt diese Regelung nur für die Neuanlage von Stellplätzen und deren Zufahrten.

§8 **Erhalt vorhandener Bäume**
Der innerhalb des Plangebietes eingemessene und in der Planzeichnung festgesetzte, vorhandene Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB).

B: Gestalterische Festsetzungen

1.
a) **Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 32° bis 45°.Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) **In dem WA-1-Gebiet wird die max. zulässige Dachneigung teilweise überschritten.**
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dachneigung bei baulichen Erweiterungen der Gebäude zulässig, wenn aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht übersteigen.

c) **Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufläng e gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche - nicht überschreiten.**
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1.80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie 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.
Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.
In dem WA-1-Gebiet sind Abweichungen von den Festsetzungen unter c) bei Erweiterungen an bestehenden Gebäuden zulässig, wenn bereits Abweichungen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz vorliegen.

d) **Frontspieße dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Seiten- bzw. Traufenlänge nicht überschreiten.**
Die Bedachung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieß ist so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

2. **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße).

C: Textlicher Hinweis

Die Anwohner der WA 2 Gebiete haben ihre Müllbehälter zum Zeitpunkt der Müllabfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der Sandbachstraße bereit zu halten.

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. 173.1, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden / neben stehenden~~ / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / neben stehenden~~ / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 25.09.1997

gez. Lahrmann
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 25.09.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
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 18.06.1997). 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 22.09.1997 i. A.
Katasteramt Osnabrück
Siegel
gez. Ritterhoff
(Unterschrift)
Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

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

Wallenhorst, den 03.06.1997 gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz / v. H. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.02.1997 bis 20.03.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 25.09.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
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 03.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 25.09.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27. Okt. 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 6.5) ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~ ..... ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 17. Dez. 1997
Landkreis Osnabrück
Aufsichtsbehörde Der Oberkreisdirektor (Siegel)
i.A. gez. G.Bruns
Gerald Bruns
(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 14.02.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 14.02.1998 rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister
Wallenhorst, den 22.04.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

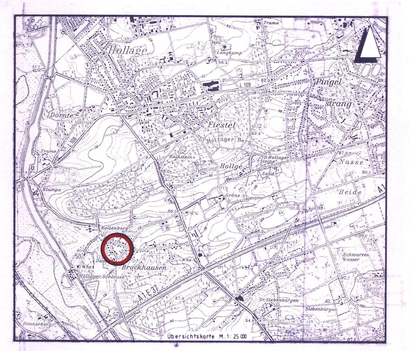
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den .....
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den .....
Unterschrift



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 173.1
"BROCKHAUSEN – SACHSEGGE"

B - Plan - Akte

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000