



GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 178

"ERMLÄNDER STRASSE/GERTKENSTRASSE"



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. 406)

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- 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)

Allgemeines Wohngebiet 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)

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K, § 31 (2) NStrG, § 11 (2) FStrG) von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante
- Aufstellfläche für Müllsammelbehälter (nur für den Tag der Abholung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte der fernen, erschließenden Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,7 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude auf den Grundstücken als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des o.g. Maßes maximal bis auf das bereits vorhandene Maß zulässig.

§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 zweigeschossige Gebäude dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes bis auf max. 6,50 m zulässig.

§3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
a) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

§4 Mindestgröße der Baugrundstücke
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 m² betragen.

§5 Durchdringung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Zur Durchdringung des gesamten Siedlungsbereiches ist bei Errichtung von Neubauten/Anbauten je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung).

§6 Zahl der zulässigen Wohnungen
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§7 Geschosflächenzahl
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
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.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-1-Gebiet festgesetzten Bereich)
In der WA-1-Gebiet wird die max. zulässige Dachneigung teilweise überschritten. Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-Bereich zulässig, wenn aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht übersteigen.

c) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-2-Gebiet festgesetzten Bereich)
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der senkrechten Ansicht - nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

d) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-2-Gebiet festgesetzten Bereich)
Frontspieße dürfen je Gebäudesite 1/3 der Seiten- bzw. Traufhöhe nicht überschreiten. Sie müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausreten. Die Bedachung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen. Der Frontspieß sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

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

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

C. Hinweis:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178 werden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 113 "Riedensweg" und Nr. 3 "Gebiet zwischen Talstraße und Frankensteiner Straße" überplant. Die Bebauungspläne Nr. 113 "Riedensweg" und Nr. 3 "Gebiet zwischen Talstraße und Frankensteiner Straße" treten insoweit außer Kraft, soweit diese von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 "Ermländer Straße / Gertkenstraße" erfaßt werden.

Praambel 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. 178, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebstehenden/ Obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebstehenden/ Obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den

(SIEGEL)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7062/97
Maßstab: 1:1.000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1995, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.1997). 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 16.12.1997

i. d. g. gez. Ritterhoff

Katasteramt Osnabrück

Siegel

Vermessungsbeamteter

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Wallenhorst, den 13.11.1997

gez. Eversmann

Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 13.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.08.1997 bis 29.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 13.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.08.1997 bis 29.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) mit Maßgaben/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Aufsichtsbehörde

Unterschrift

Beitriffsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 13.11.1997 aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 178 "Ermländer Straße/Gertkenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 29.04.1998

(Siegel)

gez. Lohmann
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

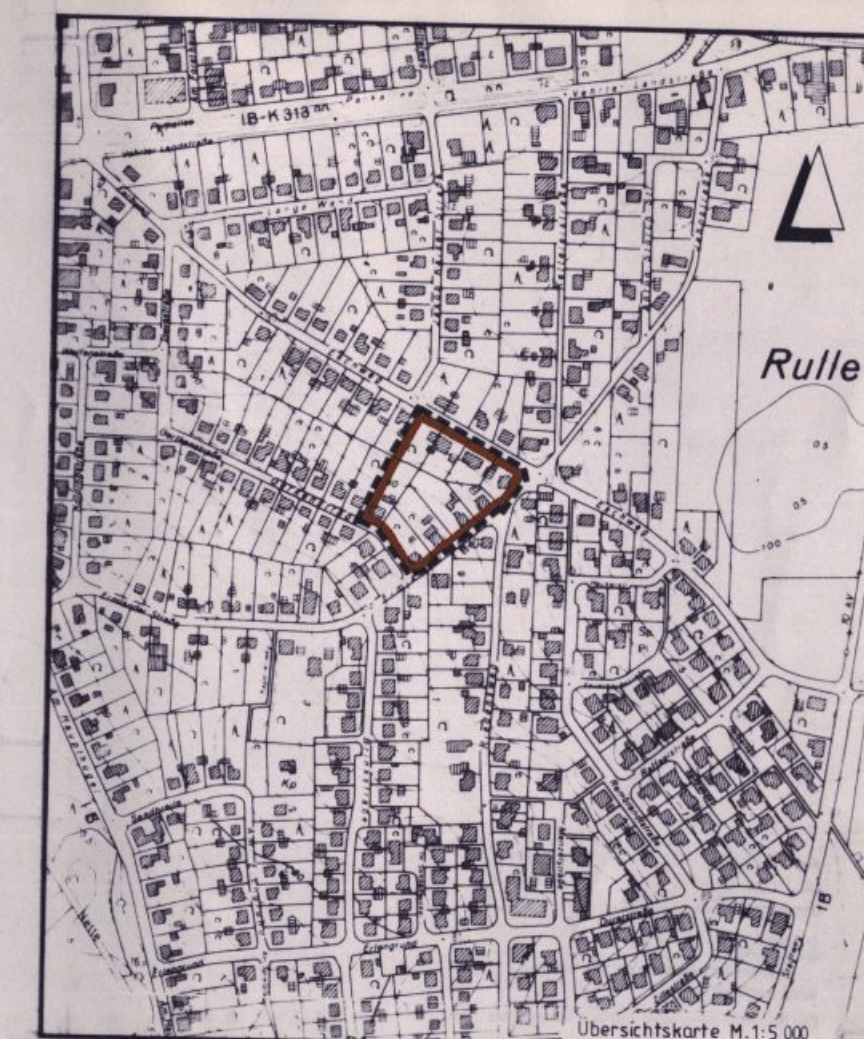
Unterschrift

Mangel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

Unterschrift



GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 178

"ERMLÄNDER STRASSE / GERTKENSTRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B-Plan - Akte

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000