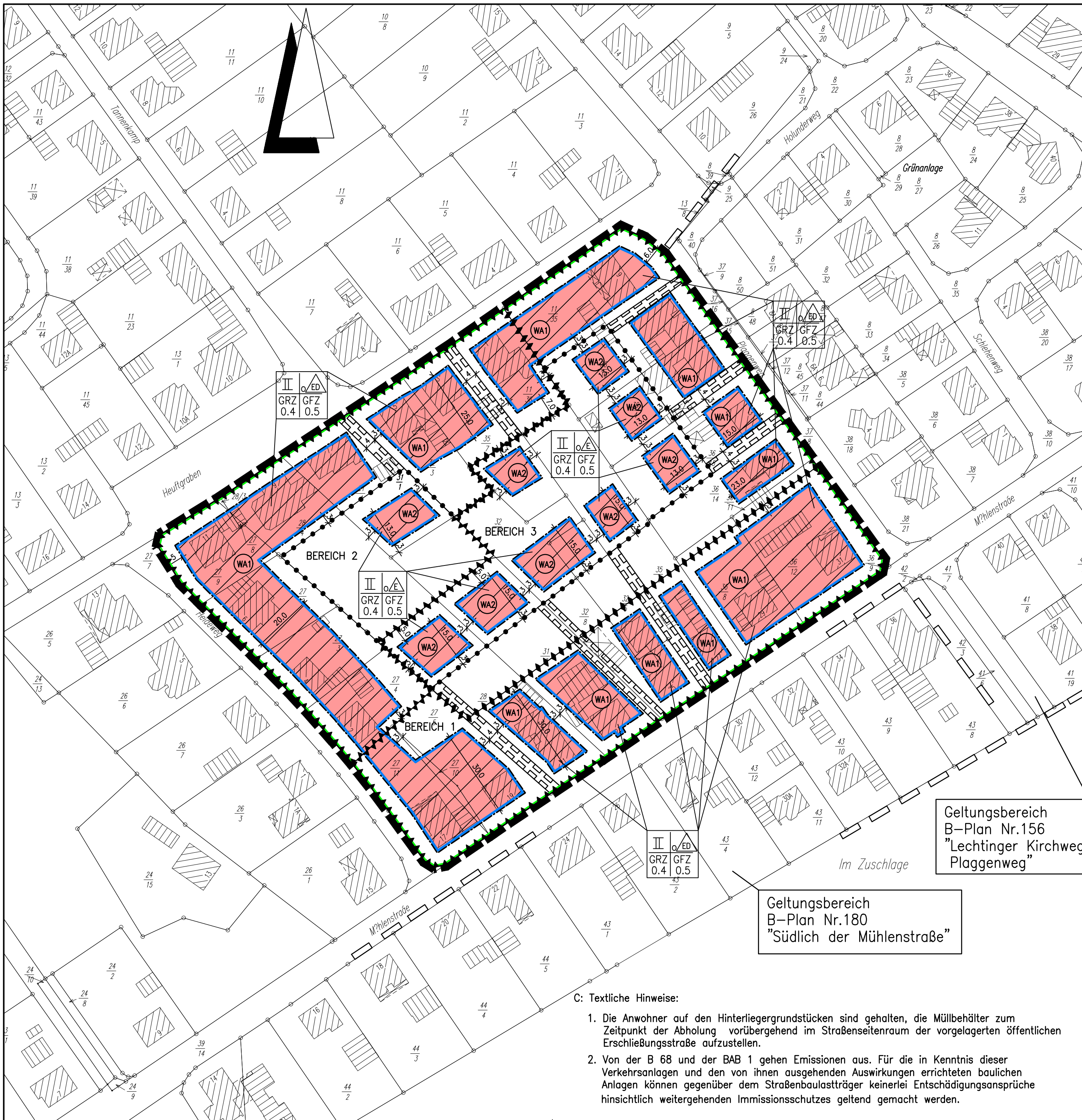


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 205

### ”ZWISCHEN MÜHLENSTRASSE UND HEUFTGRABEN”



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 Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den textl. Festsetzungen  
nicht überbaubarer Bereich

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 Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

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)  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Bereichsabgrenzung i.V.m. § 9 der Textl. Festsetzungen)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

**§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens)**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig.

**§2 Traufenhöhe**  
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschößfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.  
Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufenhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

**§3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**  
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche 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 nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mind. 25 % betragen.

**§4 Zahl der zulässigen Wohnungen**  
Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

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

**§6 Baugrenzen** (Abweichung gem. §31 BauGB)  
Der in der Planzeichnung auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Bereich (Baufenster) kann im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB mit Zustimmung der Gemeinde um bis zu 3,0 m, maximal aber nur um insgesamt 10 % des überbaubaren Bereiches überschritten werden, wenn diese Überschreitung mit der Schaffung von Wohnraum verbunden ist.

Von der Festsetzung des überbaubaren Bereichs kann im Ausnahmefall insoweit abgewichen werden, daß durch Verschiebung bzw. Zusammenlegung jeweils zweier Einzelbaufenster eine Grenzbauung zur Errichtung von Doppelhäusern auf benachbarten Hinterliegergrundstücken möglich ist, sofern  
– in der Planzeichnung eine gemeinsame Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt ist oder gemäß § 8 eine gemeinsame Zufahrt an anderer Stelle unter den dort genannten Bedingungen angelegt werden kann oder die Erschließung der Grundstücke durch im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bereits gesichert sind;  
– das Einvernehmen des Nachbarn vorliegt;  
– die Bezugsgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte die Vorgabe des §4 (Mindestgrundstücksgröße 400 qm) einhält.  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefe der Baugrenze sowie die Flächengröße des überbaubaren Bereiches bleiben unverändert.

**§7 Mindestgröße der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

**§8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (gem. §9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)  
Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß §31 BauGB als Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Zuwegung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern  
– die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;  
– die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung erforderlich machen;  
– das Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.  
Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muß mindestens 4,0 m betragen. Abweichungen gem. §31 BauGB sind nur dann zulässig (bis max. 3,0 m), sofern  
– die Entfernung zwischen dem Hinterliegergrundstück und dem öffentlichen Straßenraum nicht mehr als 50,0 m beträgt und an beiden Grundstücksgrenzen bereits geringere Abstände (unter 4,0 m) zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenzende der vorhandenen Bebauung bestehen.  
Sofern für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, kann ebenfalls gemäß §31 BauGB von der Festsetzung des Geh- Fahr und Leitungsrechtes in der Planzeichnung abgewichen werden. Die Breite für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muß mindestens 4,50 m betragen.

**§ 9 Belange des Immissionsschutzes**  
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereiche wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. In diesen Bereichen sind an Gebäuden, die neu errichtet werden oder an denen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume vorzusehen:

Teilbereich	1	2	3
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	WA
SW-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	LPB IV 40 dB(A)	LPB III 35 dB(A)	LPB I 35 dB(A)
SD-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	LPB IV 40 dB(A)	LPB III 35 dB(A)	LPB II 30 dB(A)
NW-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	LPB III 35 dB(A)	LPB III 35 dB(A)	LPB III 35 dB(A)
NO-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	LPB III 35 dB(A)	LPB III 35 dB(A)	LPB II 30 dB(A)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Außenwandbereiche (Terrassen, Freisitze) sind im gesamten Plangebiet im Lärmschatten der Gebäude (i.d.R. im Südosten der Gebäude) bzw. auf der schallabgewandten Seite von Nebengebäuden oder Wandflächen mit einer Mindesthöhe von 2,80 m anzuordnen.

#### B: Gestalterische Festsetzungen

- 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**  
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walzm- und Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-Bereich zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht überschreiten.  
b) Dachaufbauten (Gauben), mit Dachzeinschnitten (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, 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.
- Frontspieße müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptkörpers auszuführen. Der Frontspieße sind so zu errichten, daß  
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

**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).

#### 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. 205 "Zwischen Mühlenstraße und Heuftgraben" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 21.06.2006  
gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 21.06.2006  
gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Lechlingen Flur 2  
Maßstab: 1:1000  
Geschäftsnachweis  
14-503/2006

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene 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 19.05.2006). 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 15. Juni 06  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
– Katastramt –  
gez. Dr. Wissel  
Vermessungsdirektor

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 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 28.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.01.2000 bis 07.02.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 21.06.2006  
gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 07.06.2001 bis 27.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Wallenhorst, den 21.06.2006  
gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 3 (3) BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 21.06.2006  
gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2006 in Kraft getreten.

Wallenhorst, den 27.07.2006  
gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Wallenhorst, den  
(SIEGEL) Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Osnabrück-Strade 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	bearbeitet	02.11.1999 Ni
		gezeichnet	02.11.1999 We
		geprüft	28.03.2006 Ni
		freigegeben	28.03.2006 Ev

Wallenhorst, 2006-03-28  
Plan-Nummer: I:\N\199289\ABGABE\ABSCRIFT-B-PLAN.DWG(Layout1) - (01-1-0)

## GEMEINDE WALLENHORST

### BEBAUUNGSPLAN NR. 205

#### "Zwischen Mühlenstraße und Heuftgraben"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : Blatt Nr. : 1 (1)
-----------	------------------	--