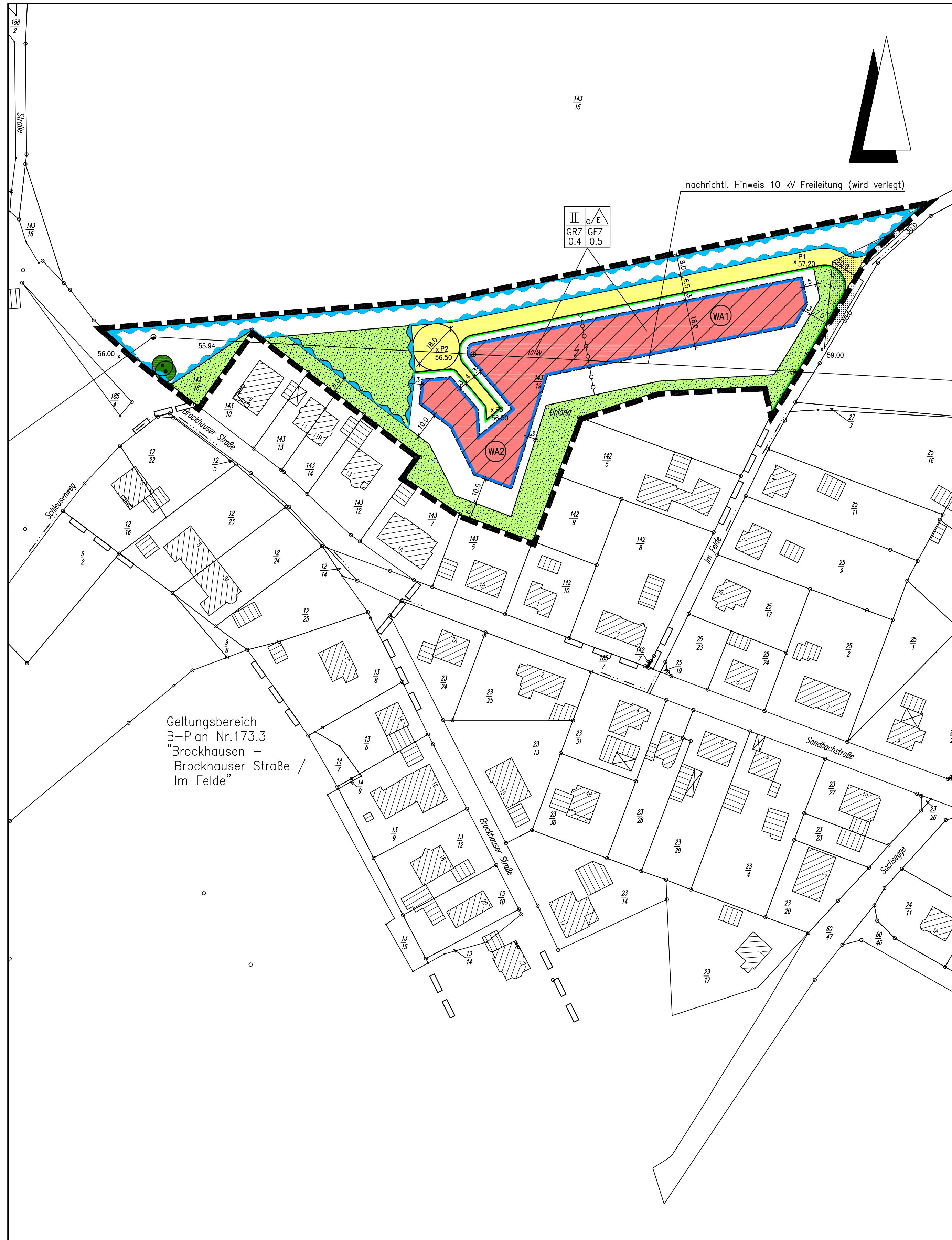


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 195

„AM SANDBACH“



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

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

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Einzelbaum (gem. § 25b) BauGB

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen

x P1 Höhenbezugspunkt (sh. § 1 der textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung

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

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhenlagen (§9 (2) i.V.m. §9 (1) Nr. 11 BauGB)

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

In der Planzeichnung ist die Höhenlage der Ok. der fertigen öffentlichen Erschließungsflächen über NN festgesetzt. Das Geländeneau der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke ist auf die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße durch Aufhöhung soweit anzupassen, daß das Geländeneau die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße nicht unterschreitet.

2. Höhenlage der Gebäude

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (§9 (2) BauGB)

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der fertigen Straßenoberfläche über NN ist gem. § 1 Nr. 1 (s.o.) definiert.

b) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Ok. First der Gebäude, 9,00 m nicht überschreiten.

§2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- 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 im WA-Gebiet von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rosenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§3 Mindestgröße der Baugrundstücke (gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB) – WA-Gebiete

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

Einfriedungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune o. ä. sowie als lebende Hecken zulässig.

§4 Geschöflächenzahl – WA-Gebiete

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.

§5 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspieße

a) Die Bedachung der Gebäude muß mit geeigneten Dächern erfolgen.

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 32° und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (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 1,80 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.

Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Gebäudes auszuführen. Der Frontspieß ist so zu errichten, daß

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune o. ä. sowie als lebende Hecken zulässig.

a) Lebende Hecken

Lebende Hecken sind zur Einfriedung des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Hecke errichtet wird, bis zur Ok. Hecke zulässig. An der Grundstücksseite, von der das Grundstück erschlossen wird, darf die Höhe der lebenden Hecke – gemessen von der Ok. der Mitte der fertigen Straße – 0,80 m nicht überschreiten.

b) Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern

- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Spielplätzen

Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksseite, von der das Grundstück aus erschlossen wird, darf – gemessen von der Ok. der fertigen Straßenoberfläche bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen sowie gegenüber Fußwegen und Spielplätzen darf auf einer Länge von 10,00 m je Grundstücksseite eine Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. der fertigen Straßenoberfläche, Ok. des Fußweges bzw. der Ok. des gewachsenen Bodens des Spielplatzes – nicht überschreiten.

Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksseite hinausgehen, sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen.

Einfriedungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzugrünen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, daß Bepflanzungsmaßnahmen und Berankungen noch auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

– Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen je Grundstück auf einer Länge von max. 10,00 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird, bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

Textlicher Hinweis:

Über den Planbereich verlaufen 3 Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 128 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

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. 195 „Am Sandbach“ 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 25.07.2000

gez. U. Belde

(SIEGEL) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 25.07.2000

gez. U. Belde

(SIEGEL) Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 – 2066/1999

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 Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.1999). 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 11.07.2000

i. A. gez. Ritterhoff SIEGEL

Katasteramt Osnabrück Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.06.1999 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 18.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.09.1999 bis 04.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 25.07.2000

gez. U. Belde

(SIEGEL) Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 25.07.2000

gez. U. Belde

(SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 195 „Am Sandbach“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 15.12.2000

gez. U. Belde

(SIEGEL) 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

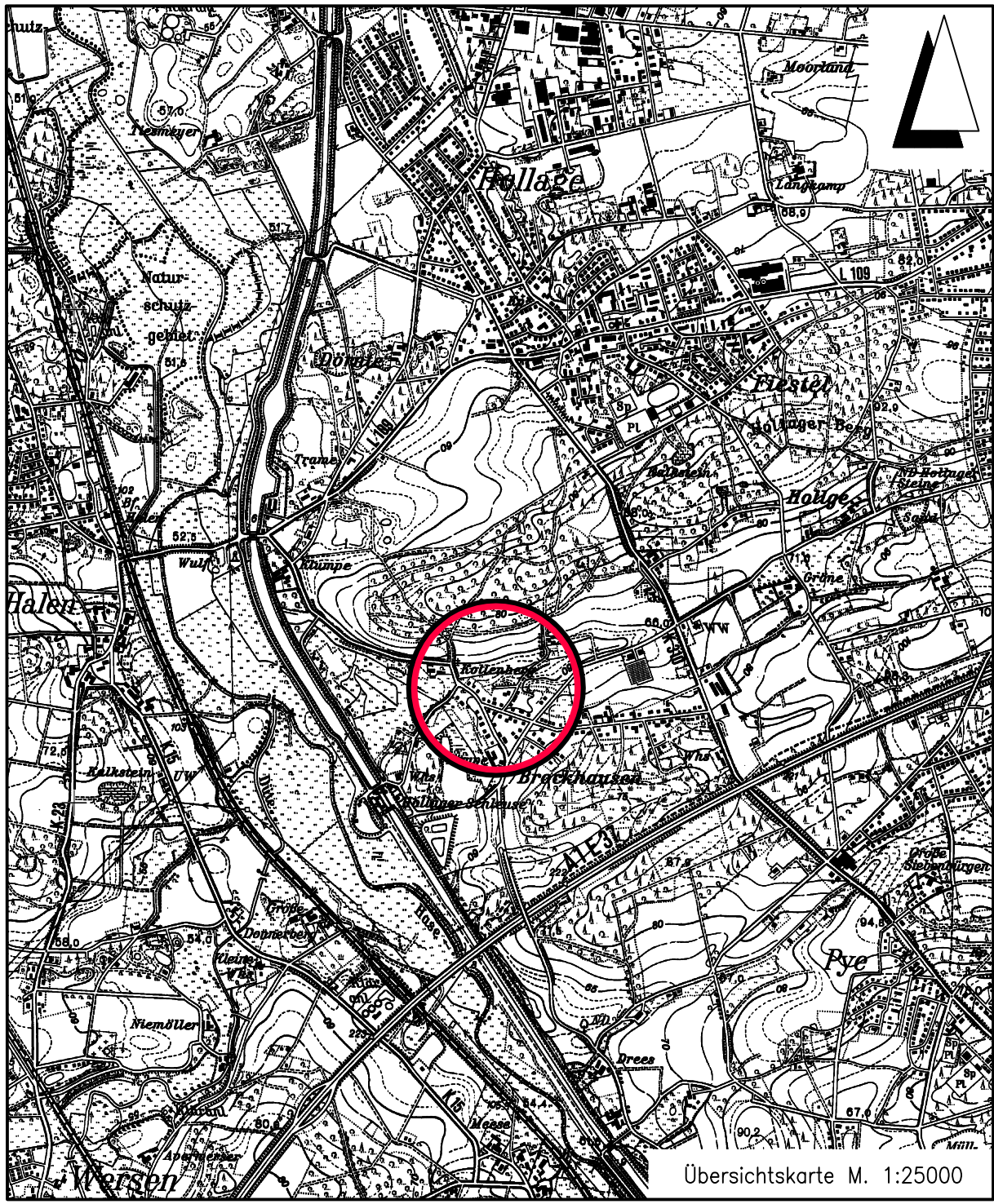
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienblau-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	198013BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	16.07.1999	Ni
		gezeichnet	16.07.1999	We
		geprüft	21.12.1999	Ev
		freigegeben	21.12.1999	Ev

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 195

„Am Sandbach“

Mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)