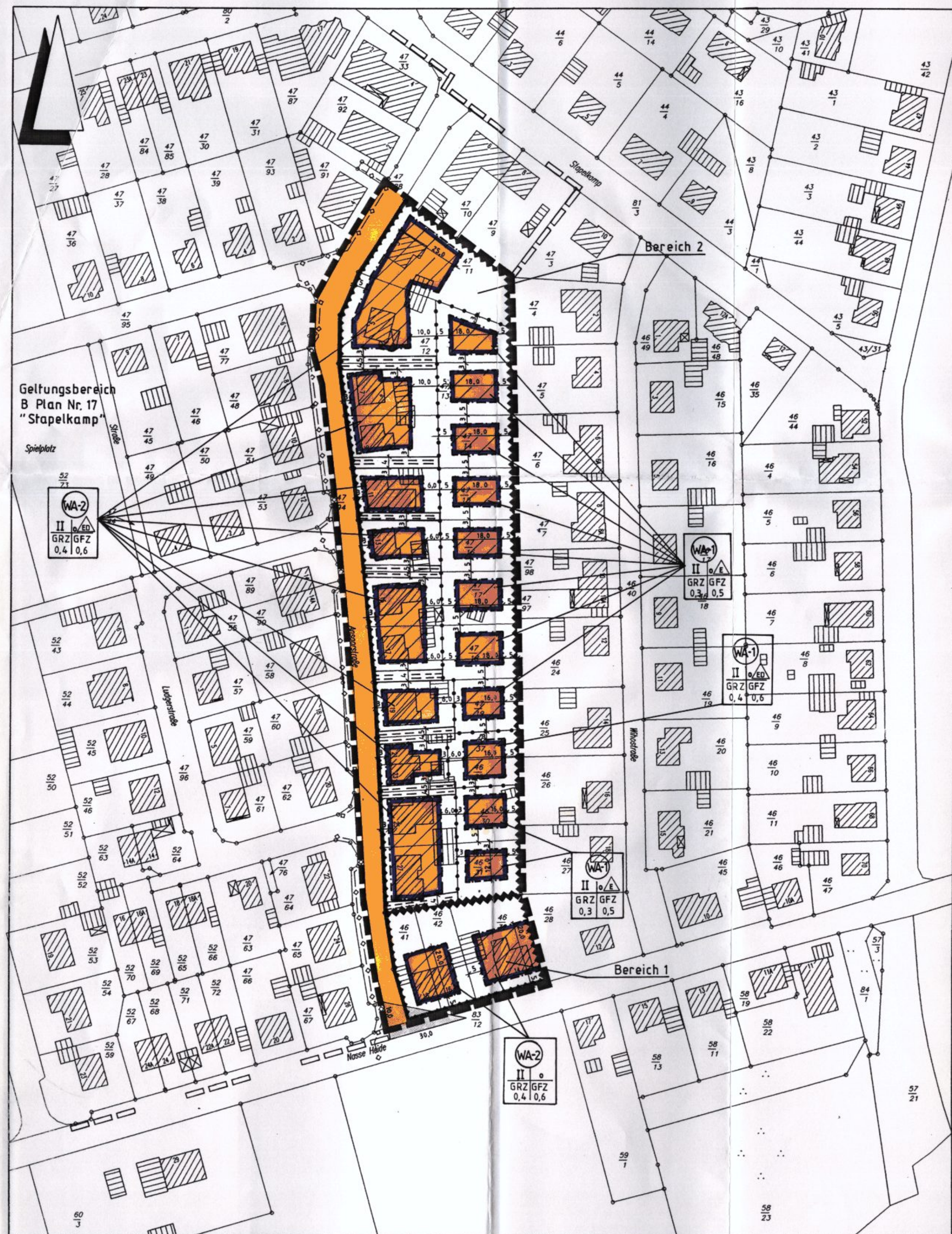




GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 183 "ÖSTLICH DER ANSGARSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBI. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBI. 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 großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet I. V. m. den textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes 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
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- (Sicht)dreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAB-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,80 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- vorh. 10 KV-Erdkabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

S1. Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)
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. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig.

S2. 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. Sofern 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.

S3. 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 nachfolgenden Voraussetzungen nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-1-Gebiet von 0,3 auf 0,4 und im WA-2-Gebiet von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein, breittufig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

S4. Mindestgröße der Baugrundstücke
(gilt nur für den als WA-1-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 m² betragen.

S5. Zahl der zulässigen Wohnungen
(gilt nur für den als WA-1-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

S6. Geschossflächenzahl
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.

S7. 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 Zuweisung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung zwingend erforderlich machen;
- Einvernehmen mit dem Nachbar besteht;
- für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von insgesamt 4,0 m angelegt werden kann.

S8. Immissionsschutz
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet überschritten.
Aufgrund unterschiedlicher Lärmbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird dieser in zwei unterschiedlich zu beurteilende Lärmbereiche mit Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht - unterteilt:
Bereich 1:
Es werden im Bereich 1 an den in Richtung Süden orientierten Hausseiten maximal 65 / 57 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd- bis Südostseiten sowie den Südwest- und Nordostseiten sind in den Lärmpegelbereich III (erf. R.w.res. = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und an den Nord- bis Nordwestseiten in den Lärmpegelbereich II (erf. R.w.res. = 30 dB) einzustufen.
Bereich 2:
Es werden im Bereich 2 an den in Richtung Süden orientierten Hausseiten maximal 58 / 52 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd- bis Südostseiten sowie den Südwest- und Nordostseiten sind in den Lärmpegelbereich III (erf. R.w.res. = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und an den Nord- bis Nordwestseiten in den Lärmpegelbereich II (erf. R.w.res. = 30 dB) einzustufen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauneförmigen Einrichtungen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

B. Gestalterische Festsetzungen

- 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 38° bis 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-2-Bereich zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz bereits eine entsprechende Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht überschreiten.
b) **Dachaufbauten (Gauben), Dachzeileinschnitte (Loggien) und Frontspieße** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 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 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 herausstreiten. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers 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 Gebäudesite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeileinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

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

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

Textliche Hinweise:

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A1 im Süden bzw. Südosten und der vorhandenen Bundesstraße 88 im Osten sowie der vorhandenen Gemeindestraße "Nasse Heide" im Süden tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsflächen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bauantragstellern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Anwohner der WA-1-Gebiete sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der Ansgarstraße aufzustellen.

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. 183 "östlich der Ansgarstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebensatzungen/ Nebensatzungen textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebensatzungen/ Nebensatzungen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 22.04.1998

gez. Laermann
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.1997 örtlich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 22.04.1998

(SIEGEL) gez. Laermann
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7065/97
Liegenschaftskarte: Wallenhorst Flur 6
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. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVB. S. 300)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.1997). 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 07.04.1998

i. A. gez. Dr. Wissel
Unterschrift Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR
PLANUNG
Büro für Stadt- und
Landschaftsplanung
Ott-Lübbers, 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 12.03.1998

gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1997 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 12.12.1997 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.1997 bis 29.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 22.04.1998 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Laermann
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.1997 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.1997 bis 29.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 22.04.1998 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Laermann
Unterschrift

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 22.04.1998 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Laermann
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 183 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.05.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 08.06.1998 (SIEGEL) Der Bürgermeister
gez. Laermann
Unterschrift

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 02.10.2003

gez. U. Belde
Unterschrift

(SIEGEL)

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den 11.05.2007

gez. U. Belde
Unterschrift

(SIEGEL)

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 183
"ÖSTLICH DER ANSGARSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Maßstab 1:1000