



GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 161 "Marienstraße" 2. Änderung



Planzeichenerklärung

- Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 18. Dez. 1990 (SGBI. I, S. 58) und der Bauzeichenvorschrift i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (SGBI. I, S. 466).
- I. Bestandsangaben**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnummer
 - II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Überbaubarer Bereich (WA-1, WA-2) / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen / nicht überbaubarer Bereich
 - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschossflächenzahl 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)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenverkehrsfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen (vorh. 10 KV-Erdkabel)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - vorh. 10 KV-Erdkabel
 - Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 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
- 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 (WA-1, WA-2) / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den Textlichen 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 Geschossflächenzahl 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)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (vorh. 10 KV-Erdkabel)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- vorh. 10 KV-Erdkabel
- Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 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

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- §1 Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens**
 - Höhenbezugspunkt WA-1-Bereich: Oberkante Mitte fertiger öffentlicher Erschließungsstraße - dem jeweiligen Gebäude gegenüberliegend,
 - Höhenbezugspunkt WA-2-Bereich: Schnittpunkt zwischen Oberkante Mitte fertiger Zuwegung und dem WA-2-Bereich.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von den jeweiligen vorgenannten Höhenbezugspunkten bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens 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 bis auf den vorhandenen Höhenunterschied zulässig.
- §2 Traufenhöhe**
 Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschosfußbodens 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.
- §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 nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bzw. von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.
- §5 Erhalt von Bäumen und Gehölzen (gem. §9 (1) Nr. 25b)**
 Der außerhalb der überbaubaren Bereiche vorhandene Baumbestand ist ab einem Stammdurchmesser von 20 cm dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist eine Bepflanzung gem. der nat. Vegetation vorzusehen.
- §6 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.

- §7 Mindestgröße der Baugrundstücke (WA-2-Gebiet)**
 Gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB muss die Mindestgröße für die im Plangebiet liegenden Baugrundstücke 500 qm Grundfläche 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 kann an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden, wenn
 - die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;
 - die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung erforderlich machen;
 - Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.
 Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 4,0 m betragen. 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 Außerkrafttreten von Satzungen**
 Die Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 "Marienstraße" treten durch Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 "Marienstraße" außer Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich dieser 2. Änderung erfasst werden.
- B: Gestalterische Festsetzungen**
- 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontschiele**
 a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 28° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung)
 b) (gilt nur für den WA-2-Bereich)
 Dachaufbauten (Gauben), Dachzeileinschnitte (Loggien) 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 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie dürfen 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.
 Frontschiele dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Seiten- bzw. Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausreten.
- 2. Garagen und Nebenanlagen**
 Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- 3. Einfriedigungen**
 Einfriedigungen sind als Hecken mit standortgerechten Gehölzen zu errichten; sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb 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. 161 "Marienstraße" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 02.11.01
 gez. U. Belde
 Bürgermeister (SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 2. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 02.11.01
 gez. U. Belde
 Bürgermeister (SIEGEL)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L 4-1646/2000
 Liegenschaftskarte: Wallenhorst, Flur 12 Hollage
 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 weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2000). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemächlich einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 25. Okt. 2001 Siegel i.A. gez. Ritterhoff
 Vermessungsoberrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 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 06.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.2001 bis 18.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 02.11.01
 gez. U. Belde
 Bürgermeister (SIEGEL)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem genehmigten 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 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 02.11.01
 gez. U. Belde
 Bürgermeister (SIEGEL)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 161 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2001 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2001 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 14.01.2002
 gez. Belde
 Bürgermeister (SIEGEL)

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

Übersichtskarte M. 1:5.000

Entwurfsbearbeitung: **INGENIEURPLANUNG**
 Lubnow + Witschel + Partner GbR
 Otto-Lübnow-Straße 13 49134 Wallenhorst
 Telefon: 05407/8 80-0 Fax: 05407/8 80-68

2004/08	Datum	Zeichen
bearbeitet	2001-01	Ni
gezeichnet	2001-01	We
geprüft	2001-01-30	Ni
freigegeben	2001-06-25	Ev

Wallenhorst, den 2001-06-25

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 161
"Marienstraße"
 mit örtlichen Bauvorschriften
2. Änderung
ABSCHRIFT

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

H:/Wallenhorst/200408/planene/bp/B-plan.dwg