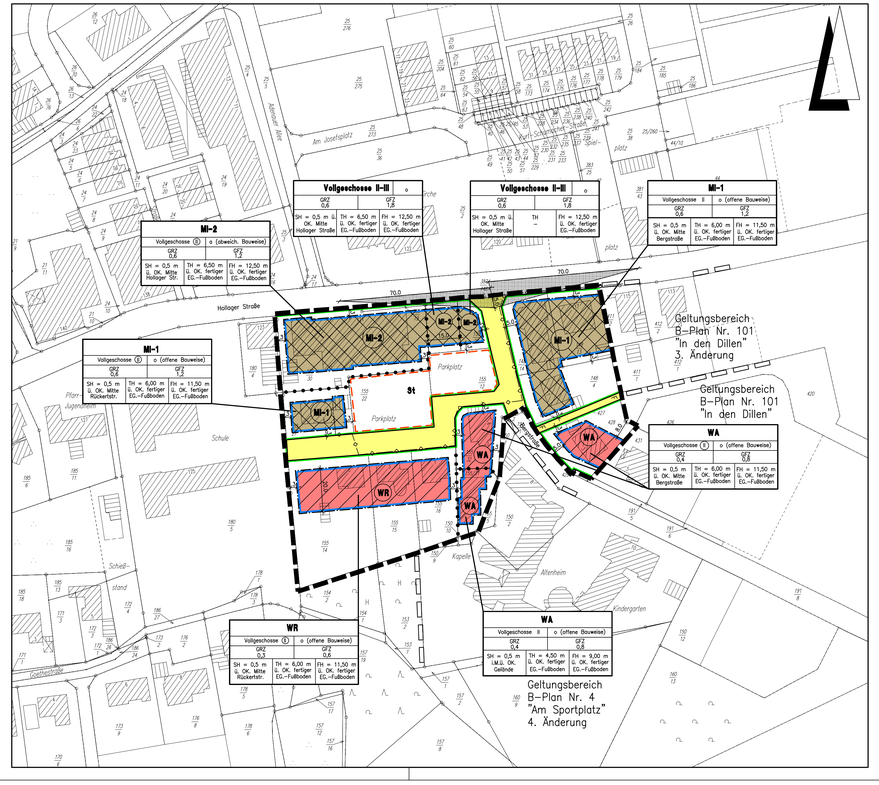
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 212
"Bergstraße/Hollager Straße"



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 Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 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)

- WR – überbaubarer Bereich, Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- WA – überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- MI-1 – überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- MI-2 – überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 4 der 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)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GRZ – Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ – Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o – offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- a – abweichende Bauweise – offene Bauweise – mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Seitenlänge über 50 m errichtet werden dürfen
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F – Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Nieder- u. Mittelspannungs-Erdkabelnetz, Gasrohrnetz)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St – Stellplätze

- 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 Ergänzung zur Planzeichenverordnung

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

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. §16 (1) Nr.4 u. §18 (1) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe
– des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe = SH),
– der Gebäudetraufe (TH),
– des Firstes (FH)
darf nicht Überschritten werden. Die Bezugshöhenpunkte – zur Ermittlung der max. zulässigen Höhe der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens – sind den jeweiligen Grundstücken in der Planzeichnung zugeordnet Die Lage des jeweiligen Bezugshöhenpunktes ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Mittellinie der in der Planzeichnung benannten öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssachse).
Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufen- und Firsthöhe der Gebäude ist die Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Traufenhöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Firstes (Ok. Dachhaut).

§ 2 Außerkrafttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 212 treten folgende Bebauungspläne sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung außer Kraft:
1. eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr.101 "Dillen",
2. eine Teilflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Dillen",
3. der Bebauungsplan Nr.4 "Am Sportplatz" (1. Änderung) sowie
4. eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr.4 "Am Sportplatz"
soweit diese Bereiche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 erfasst werden.

§ 3 Nutzungsregelung Mischgebiete
Folgende, in Mischgebieten allgemein oder auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. §1 Abs. 5, Abs. 6 bzw. gem. Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO nicht zulässig:
a) die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §33a und des §33i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung handelt. Hierzu gehören:
– Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung;
– Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Striptease-lokale), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexkinos.
b) Tankstellen

§ 4 Grundflächen– und Geschossflächenzahl
a) Gem. § 19 (3) bzw. §20 (2) BauNVO ist für das Mischgebiet (MI–2–Gebiet) für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ) bzw. Geschossfläche (GFZ) die Fläche des Baugrundstücks unter Hinzuziehung der südlich angrenzenden, dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Stellplatzfläche maßgeblich.
b) In Verbindung mit § 19 (4), letzter Satz BauNVO, ist gem. § 17 (2) BauNVO auf dem Flurstück 155 / 26 (MI–2–Bereich) eine Überschreitung der im Planbereich festgesetzten GRZ bis auf 0,95 zulässig. Dies bedeutet, dass die Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis auf 0,95 überschritten werden darf.
c) In Verbindung mit § 20 BauNVO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche auf dem Flurstück 155/26 (MI–2–Bereich) gem. § 17 (2) BauNVO bis auf eine GFZ von 1,8 (s. Planzeichnung) zulässig.

B: Örtliche Bauvorschriften

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

a) Bedachung der Gebäude
Die Gebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude gemäß §§12 u. 14 BauNVO. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 28° (Mindestdachneigung) und 42° (Maximaldachneigung); Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben)
Maximale Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite:
– max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge,
Dachaufbauten sind so zu errichten, dass
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

c) Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig.
Maximale Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite:
– max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge
Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,0 m,
– vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Frontspieße sind so zu errichten, dass
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

C.: Hinweis
Von der L 109 gehen Immissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht weren.

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. 212 "Bergstraße/Hollager Straße", 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 17.01.2005

gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4–26/2001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hollage, Flur 11
Maßstab: 1:1000

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 nichteigene 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 10.01.2001). 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 18. Jan. 05

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
– Katasteramt –

Siegel
gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 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 03.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.04.2001 bis 17.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2001 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 21.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.11.2001 bis 17.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 212 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.01.2005 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 28.02.2005

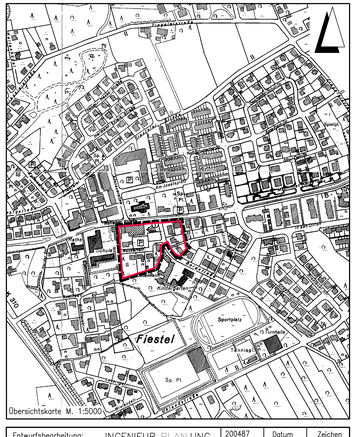
gez. i. V. Wächter
(SIEGEL) Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den

Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow • Wilschel • Partner GbR, Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	200487	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2001–01	Ni
		gezeichnet	2001–01	We
	gez. Eversmann	geprüft	2002–02–07	Ev
Wallenhorst, den 2002–02–07		freigegeben	2002–02–07	Ev

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 212
"Bergstraße/Hollager Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:/Wallenhorst/200487/bp/B-plan_w.dwg