

Planzeichenerklärung

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungen und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BglB. III 213-1-2)

bestehende Gebäude

Flurstücksnummer

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

E nur Einzelhausbebauung zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

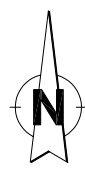
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Maßstab 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Ausschluss

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1.-5. BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

§2 Anzahl der Wohnungen

Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

§3 Geschoßflächenzahl

Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume inklusive ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen.

§4 Überschreitung der Grundflächenzahl

In der BauNVO §19 Abs. 4 Nr. 1-3 wird die Ermittlung der Grundflächen, und unter welchen Voraussetzungen die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden darf, festgelegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind ebenso alle Pflasterflächen (wie z.B. Terrassen) mitzurechnen.

Im WA-2 Bereich ist für den Hauptbaukörper die GRZ auf 0,4 festgelegt und eine Überschreitung, gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Nr 1-3, maximal um 25% zulässig.

Im WA-1 und WA-3 Bereich ist für den Hauptbaukörper die GRZ auf 0,3 festgelegt und eine Überschreitung, gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Nr 1-3, maximal um 50% zulässig.

§5 Bauweise

In WA1 u. WA3 ist ein offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist zulässig. In WA2 ist eine offene Einzelhausbebauung zulässig.

§6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss je Einzelhaus u. je Doppelhaushälfte gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

§7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (gem. §9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gem. §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.

Die Mindestbreite der Zuwegung, bzw. Zufahrt, für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 3,0 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 einer gemeinsamen Zufahrt von 2 Hinterliegergrundstücken muss mindestens 4,5 m betragen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 231 "Kettelerstraße"

§ 2 Gebäudehöhe

Die Höhe des fertigen EG-Fußbodens darf, gemessen von den jeweils unten genannten Bezugs-Höhenpunkten bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens in der Mittelachse 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 DÜberschreitung des vorgenannten Maßes bis zur tatsächlichen Höhe zulässig

1. Als Bezugs- Höhenpunkt für den WA-1 und WA-3 -Bereich gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahnen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.

2. Als Bezugs-Höhenpunkt WA-2-Bereich gilt die Oberkante Mitte der fertigen privaten Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück im Schnittpunkt mit dem WA-2-Bereich.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA2 eine Firsthöhe von 8,5 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden(OK FF) festgesetzt. Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut (Traufe) darf das Maß von 4,0 m, gemessen ab OK FF, nicht überschreiten.

§ 3 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspieße

1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Pultdach mit in der Höhe versetzter Firstlinie, Walm- und Krüppelwalmdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 42° und 55°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Gem. §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA1- und im WA3- 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.

3. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bis zu einer halben Dachlänge zulässig, Frontspieße dürfen je Gebäuseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, daß

· vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird;

· vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

§ 4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, gemäß ATV 138-DVWK-A 138 (Januar 2002), im WA-1- und WA-2 Bereich auf dem Grundstück zu versickern.

Hinweise

Oberflächenentwässerung

Im WA 3 Gebiet besteht ein Anschlusszwang für Regenwasser (RW), an das RW-Netz der Gemeinde Wallenhorst. Für alle anderen WA-Bereiche ist ein Anschluss an das RW-Netz nicht zulässig. In diesen Bereichen ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlage ist im Vorfeld von der Gemeinde Wallenhorst zu prüfen und zu genehmigen.

Immissionsschutz

Von der Landesstraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132).

Regenwasser Nutzung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

Photovoltaik und Solarenergie

Zur Energiegewinnung und Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Photovoltaik bzw. Solarkollektoren empfohlen.

Begrünung

Es wird empfohlen Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ungegliederte Fassadenflächen könnten aus kleinklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.Darüber hinaus sind auf den privaten Pflanzflächen die Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen wünschenswert. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist zu vermeiden.

Müllbehälter

Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten, öffentlichen Erschließungsstrasse aufzustellen.

Versorgungsleitungen

Bei Bauausführung sind die entsprechenden Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon zu benachrichtigen. Der Bauherr wird angehalten sich die erdverlegten Versorgungseinrichtungen anzeigen zu lassen.

Präambel und Ausfertigung (mit Örtlichen Bauvorschriften)

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 Niedersächs. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 231 "Kettelerstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den ..16.11.2005....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlage

Geschäftszeichen L4 - 350/2005

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Rulle Flur 12
Maßstab: 1:1000

Die dieser Plangrundlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBL. S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.04.2005). 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 ..16.11.2005....

gez. Dr. Wissel
-Unterschrift-

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 17.03.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 "Kettelerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.05 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den ..16.11.2005....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.3.05 bis zum 13.04.05 stattgefunden. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 18.03.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den ..16.11.2005....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 31.05.05 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.05 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.05 bis 13.07.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den ..16.11.2005....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den ..16.11.2005....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 231 "Kettelerstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..30.11.2005.... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..30.11.2005.... rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den ..19.12.2005....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

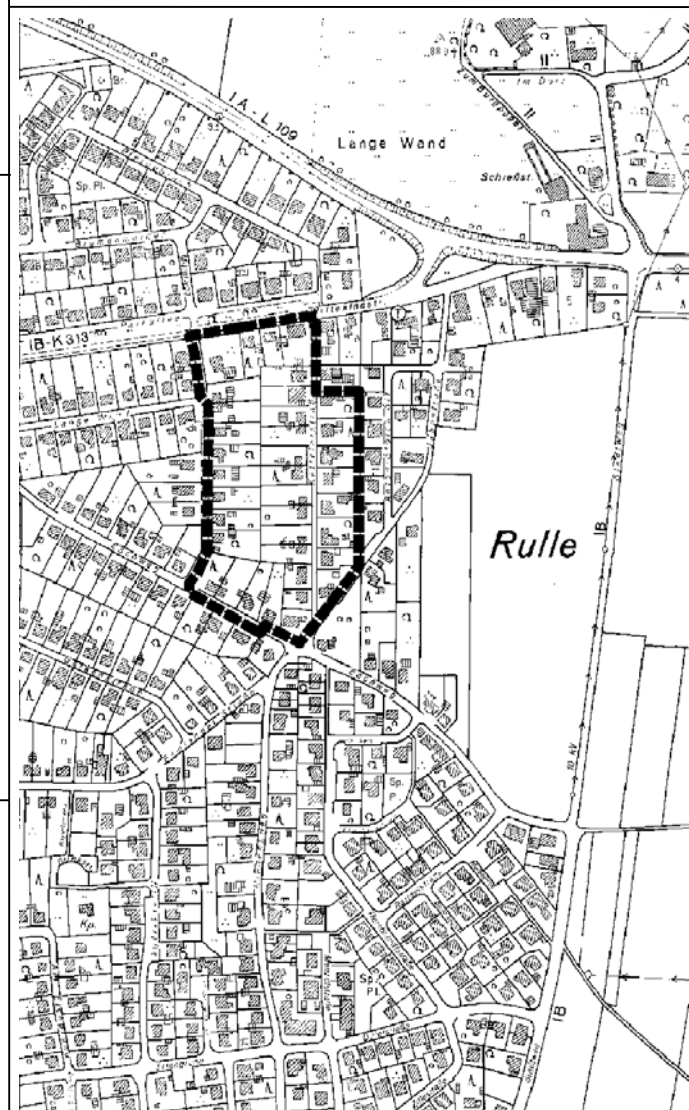
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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 ..13.05.2014....

(SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister



Gemeinde Wallenhorst
Bebauungsplan Nr. 231
"Kettelerstraße"
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Abschrift	
Planverfasser: Jörg Brockes Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Placke Dipl. Ing. (FH)	Datum: 15. November 2005 Unterschrift Planverfasser: gez. J. Brockes
brockes.placke Stadt- und Landschaftsplanung Rathausallee 1 49134 Wallenhorst	