

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 192

„WIHOSTRASSE“

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 Grenzmaß
----- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
----- Flurstücksnummer
----- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
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 Geschäftflächenzahl gem. § 20 BauNVO
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSLINIE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB)

HINWEISE
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (5) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 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, zum Maß der bereits vorliegenden Sockelhöhe

§2 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.

§3 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 auch nicht ausnahmsweise überschreiten.

§4 Geschäftflächenzahl
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser 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 und bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur maximal 1 Wohnung zulässig.

§6 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 IV (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 sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind im Lärmschatten der Gebäude - von der Lärmimmissionsquelle abgewandt - anzuordnen.

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 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 (Guben), Dachzeinschnitte (Loggien) und Frontspieße** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der senkrechten Ansicht - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, 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.
Frontspieße müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten. 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 Gebäudeseite sind max. drei Einzelguben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

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

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

C. Textliche Hinweise

1. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A1 im Süden bzw. Südosten und der vorhandenen Bundesstraße B 68 im Osten sowie der vorhandenen Gemeindestraße "Nasse Heide" im Süden tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baustützungen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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. 192 "Wihostraße", 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 11.08.2000
gez. U. Belde
Bürgermeister
(SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 11.08.2000
gez. U. Belde
Unterschrift
(SIEGEL)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 2117/1998
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. 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 30.11.1998). 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 05.08.1999
i. A. gez. Rittnerhoff
Katasteramt Osnabrück
(SIEGEL) Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1998 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 13.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.11.1998 bis 06.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 11.08.2000
gez. U. Belde
(SIEGEL) Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02.1999 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 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 11.08.2000
gez. U. Belde
(SIEGEL) Unterschrift

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 11.08.2000
gez. Belde
(SIEGEL) Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 192 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.06.2000 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den
gez. Belde
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

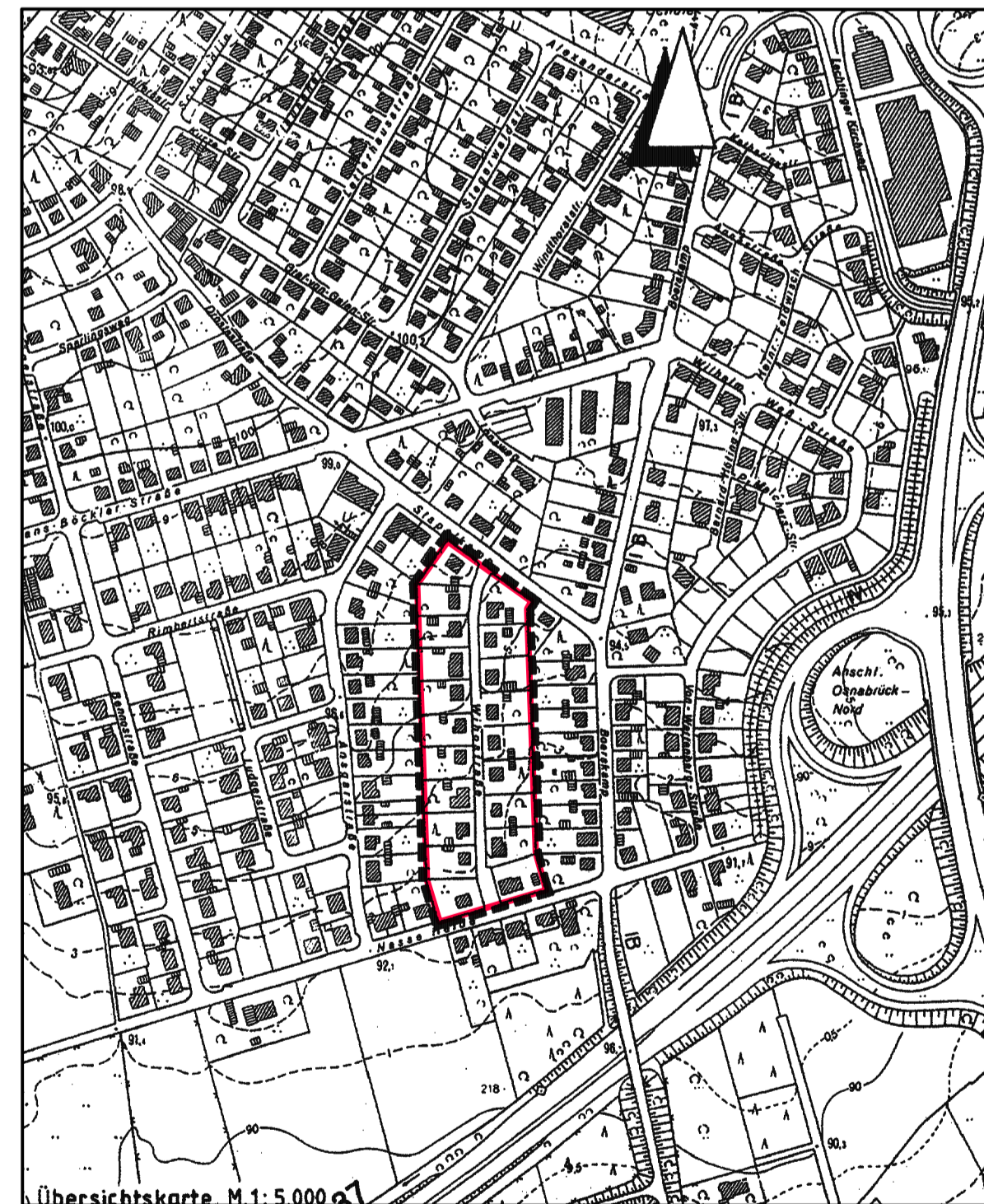
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den
Unterschrift



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow - Wilschel + Partner GbR Otto-Lilienblat-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-80	Datum	Zeichen
		15.07.1999	Ni
		15.07.1999	We

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 192

"Wihostraße" mit Örtlichen Bauvorschriften

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