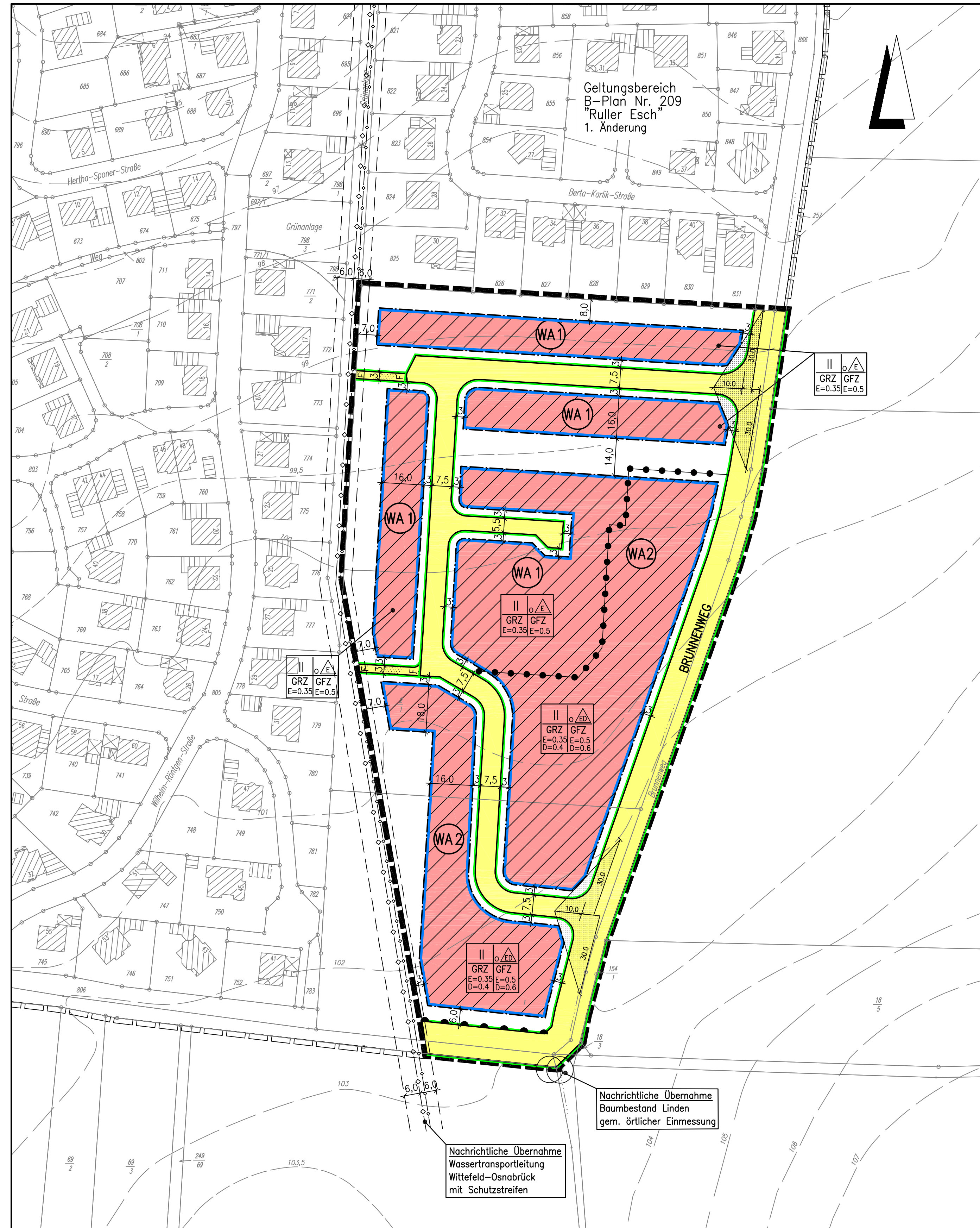


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 209

### „RULLER ESCH“

## 2. ÄNDERUNG



### 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
  - Flurstücksnummer
- 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)
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- 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)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### Textliche Festsetzungen

#### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäudehöhen**  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenebene – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,5 m nicht überschreiten. Soweit der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb der zu überbauenden Fläche mehr als 1,0 m beträgt, darf die vorgenannte Höhe 0,3 m nicht überschreiten. Abweichungen von max. 0,5 m sind gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nur dann zulässig, wenn aufgrund der Höhenverhältnisse auf dem Grundstück und der Zuordnung des Grundstücks zur erschließenden Straße eine Bebaubarkeit über Gebühr beeinträchtigt würde.
- Traufenhöhe**  
a) **Einzelhausbebauung:**  
Die Traufenhöhe darf bei Einzelhausbebauung, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, 3,0 m nicht überschreiten.  
b) **Doppelhausbebauung:**  
Bei Doppelhausbebauung darf die Traufenhöhe, gemessen wie vor, 4,50 m nicht überschreiten.  
c) **Ausnahmsregelung:**  
Gem. § 31 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde auf einer Traufenseite des Gebäudes auf 1/4 der Traufenlänge von der im Bebauungsplan festgesetzten vorgeannten Traufenhöhe um max. 1,00 m abgewichen werden.
- Firsthöhe**  
Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First – höchster Punkt der Dachhaut –  
– bei Einzelhausbebauung 9,00 m,  
– bei Doppelhausbebauung 9,50 m nicht überschreiten.
- Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**  
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, in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die unter Satz 1 genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB  
– bei Einzelhausbebauung 500 m²,  
– bei Doppelhausbebauung 400 m² betragen.
- 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.

- Geschossflächenzahl**  
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)**  
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 15.174 Werteinheiten, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

### B: Örtliche Bauvorschriften

- Bedachung der Gebäude**  
1. **Dachformen und Dachneigungen**  
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden. Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt zwischen 32° (Minstdachneigung) und 45° (Maximaldachneigung); Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.  
2. **Dachaufbauten (Gauben)**  
Die maximale Gesamtlänge der Gauben, Dachaufbauten darf je Gebäudeseite / Traufenseite 1/2 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten 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.
- Dachschneitte (Loggien) und Frontspieße**  
Dachschneitte und Frontspieße sind zulässig. Die max. Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Frontspieße und Dachschneitte sind so zu errichten, dass  
– vom Ortsgang 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 (Loggien) eingehalten wird.

- Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

- Einfriedungen**  
a) **Lebende Hecken**  
Lebende Hecken sind zur Einfriedung des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Hecke errichtet wird, bis zur Ok. Hecke zulässig. An der Grundstücksecke, von der das Grundstück erschlossen wird, darf die Höhe der lebenden Hecke – gemessen von der Ok. der Mitte der fertigen Straße – 0,80 m nicht überschreiten.  
Grundstücke, die direkt an öffentliche Grünflächen – ausgenommen Spielplätze – angrenzen, sind grundsätzlich mit lebenden Hecken einzugrünen.  
b) **Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern**  
– Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Spielplätzen Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksecke, von der das Grundstück aus erschlossen wird, darf – gemessen von der Ok. der fertigen Straßenebene bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen sowie gegenüber Fußwegen und Spielplätzen darf auf einer Länge von 10,00 m je Grundstücksecke eine Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. der fertigen Straßenebene, Ok. des Fußweges bzw. der Ok. des gewachsenen Bodens des Spielplatzes – nicht überschreiten.  
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksecke hinausgehen, sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen.  
Einfriedungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzugrünen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, dass Befahrungsmöglichkeiten und Benutzungen nach auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.  
– Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen  
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen je Grundstück auf einer Länge von max. 10,00 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird, bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.  
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

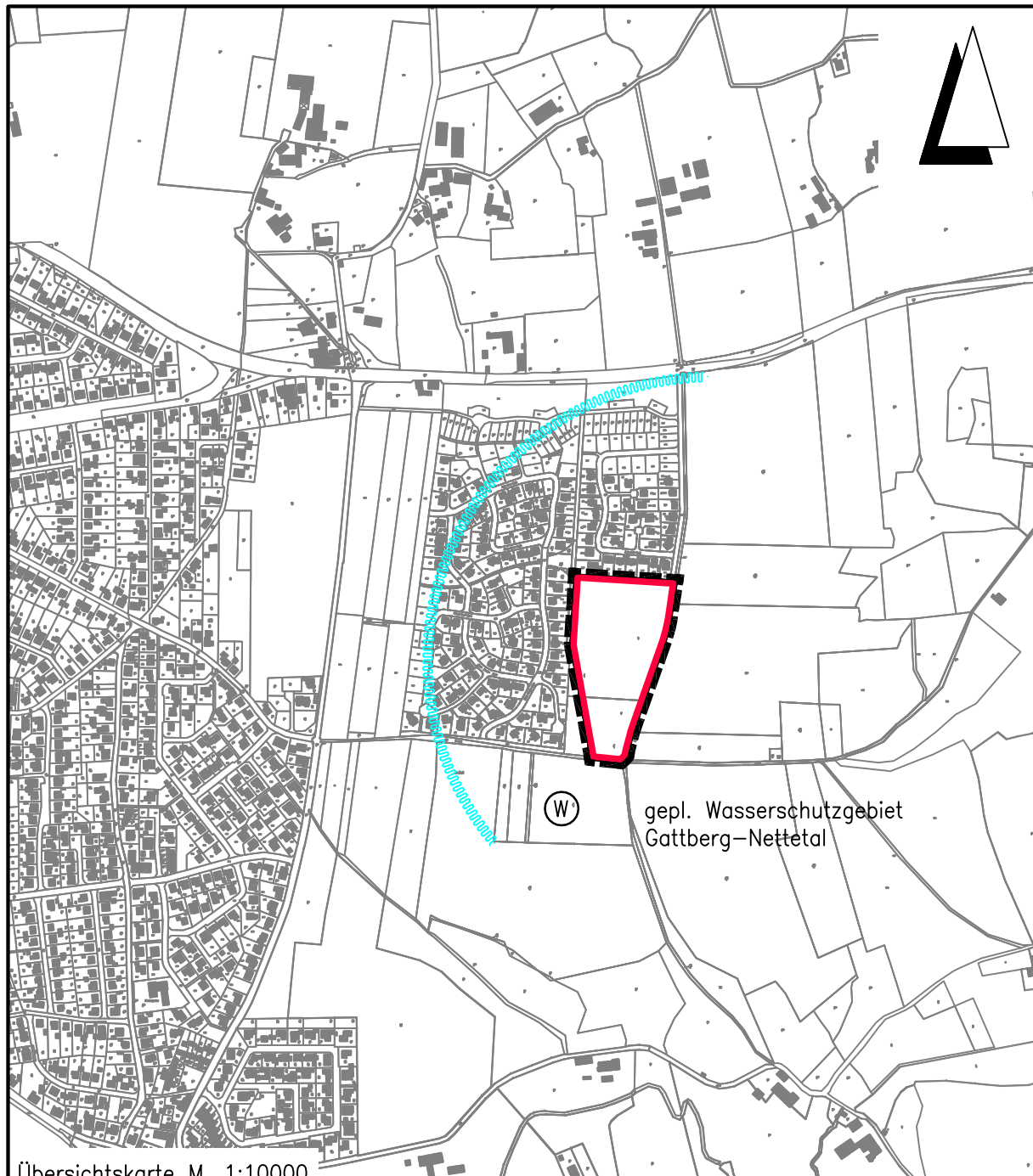
- Versickerung Niederschlagswasser (§ 56 (1) Nr. 8 BauNVO)**  
Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Flächen, die nicht durch den motorisierten Verkehr befahren werden, sind auf den Grundstücken zu versickern und / oder durch geeignete Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zurückzuhalten. Die entsprechenden technischen Regelwerke (ATV 138, 117 bzw. allgemein anerkannten Regeln der Technik) sind zu beachten und umzusetzen. Die Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen müssen über einen Notüberlauf auf die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden (Planungsbeispiele und Empfehlungen hinsichtlich der Gestaltung und technischen Umsetzung derartiger Anlagen können bei der Gemeinde eingesehen werden).  
Flächen für den motorisierten Verkehr (z.B. Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken) sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

### C: Hinweise

- Verhältnis zur Ursprungsplanung**  
Mit Inkrafttreten dieser 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Ruller Esch“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft, soweit der Geltungsbereich dieser 2. (vereinfachten) Änderung den Ursprungsplan erfasst.
- Wassertransportleitung „Wittfeld“ – „Osnabrück“**  
Westlich des Änderungsbereichs verläuft innerhalb der in Nord-Süd-Richtung angrenzenden öffentlichen Grünfläche die Wassertransportleitung „Wittfeld“ – „Osnabrück“ innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens sind die Schutzanforderungen des Leitungsträgers zu beachten.  
Zur Sicherung der Trinkwasserleitung und des parallel verlaufenden Steuerkabels muss bei Tiefbauarbeiten eine Handschachtung vorgenommen werden. Durch Arbeiten in der Nähe der Leitung dürfen keine Erschütterungen oder Bodenversetzungen auf das Rohr übertragen werden. Ebenso darf es nicht durch das Gewicht schwerer Baugeräte zu Bodenpressungen kommen. Gegebenenfalls sind Baggermatratzen auszulegen. Verfüllarbeiten sollen im Bereich der Leitungsgrube und des Schutzstreifens mit leichten Verdichtungsgeräten durchgeführt werden.  
Bei tiefen Baugruben für Leitungsgruben oder ähnliches, muss die Transportleitung während der Baumaßnahme unterfangen oder aufgehängt werden. Widerlager dürfen nicht untergraben werden. Allgemein ist für kreuzende Rohrleitungen und Kabel sowie für Bauwerke – wie Fundamente und ähnlicher unterirdischer Anlagen – ein Abstand von mindestens 0,4 m zur Transportleitung einzuhalten.  
Kabel sind in Schutzrohren zu verlegen. Vom Einsatz von Spülbohrverfahren, Boderdurchschlagsproben oder Verpressungsverfahren ist bei der Kreuzung der Transportleitung abzusehen.  
Bei Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitung ist vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit dem Personal des Wasserwerkes Wittfeld vor Ort ein Termin wahrzunehmen. Befruchtungsmaßnahmen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Tiefbauarbeiten**  
Innerhalb des Verfahrensgebietes betreibt die RWE Westfalen-Weser-Ems AG ein 10-kV- und Niederspannungs-Erkokabelnetz und ein Mitteldruck-Erdgasnetz. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Bereich der Versorgungsanlagen müssen in Handschachtung ausgeführt werden. Die RWE übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den auszuführenden Baumaßnahmen und den Anlagenteilen im Zusammenhang stehen. Bauausführende Firmen sollten sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit der Netzplanung in Bramsche in Verbindung setzen, damit diesen der Verlauf der Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit angezeigt werden kann.

- Denkmalschutz**  
Archaische Funde sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück zu kontaktieren, um die Möglichkeit von archaischen Untersuchungen baubegleitend zu gewährleisten. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boderfunde 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.

Planunterlagen		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	Geschäftsnachweis	
Liegenschaftskarte: Rulle Flur 12	L4–624/2006	
Maßstab: 1:1000		
Die dieser Planunterlagen 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 nichtgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.		
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.06.2006). 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 21. Mai 07 (SIEGEL)		
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück – Katasteramt gez. Dr. Wissel Vermessungsdirektor		
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. 209 „Ruller Esch“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:		
Wallenhorst, den 01.06.2007 (SIEGEL)	gez. U. Belde	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss		
Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Ruller Esch“ beschlossen, dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.		
Wallenhorst, den 01.06.2007 (SIEGEL)	gez. U. Belde	Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange		
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.09.2006 in der Zeit vom 02.10.2006 bis 02.11.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht durchgeführt.		
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2006 unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.		
Wallenhorst, den 01.06.2007 (SIEGEL)	gez. U. Belde	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung		
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 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 20.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.		
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.01.2007 bis 09.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben v. 04.01.2007 gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.		
Wallenhorst, den 01.06.2007 (SIEGEL)	gez. U. Belde	Bürgermeister
Satzungsbeschluss		
Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat diese Änderung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 22.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beschlossen.		
Wallenhorst, den 01.06.2007 (SIEGEL)	gez. U. Belde	Bürgermeister
Inkrafttreten		
Der Satzungsbeschluss zu dieser Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2007 rechtsverbindlich geworden.		
Wallenhorst, den 25.06.2007 (SIEGEL)	gez. U. Belde	Bürgermeister
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften		
Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen. Innerhalb der Frist von einem Jahre seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht. Etwaige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.		
Wallenhorst, den		Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:		Datum		Zeichen	
INGENIEURPLANUNG		2006-06		Ni	
bearbeitet		2006-06		We	
gezeichnet		2007-03		Ni	
geprüft		2007-03		Ev	
freigegeben					
Wallenhorst, 2007–03–22					
Plan-Nummer: HC\WALLEN\206257\ABSC\Bsp_Abschrift.dwg(Layout1) – (G1–1–0)					
GEMEINDE WALLENHORST					
BEBAUUNGSPLAN NR. 209					
„Ruller Esch“ 2. Änderung					
mit Örtlichen Bauvorschriften					
ABSCHRIFT		Maßstab 1 : 1000		Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)	