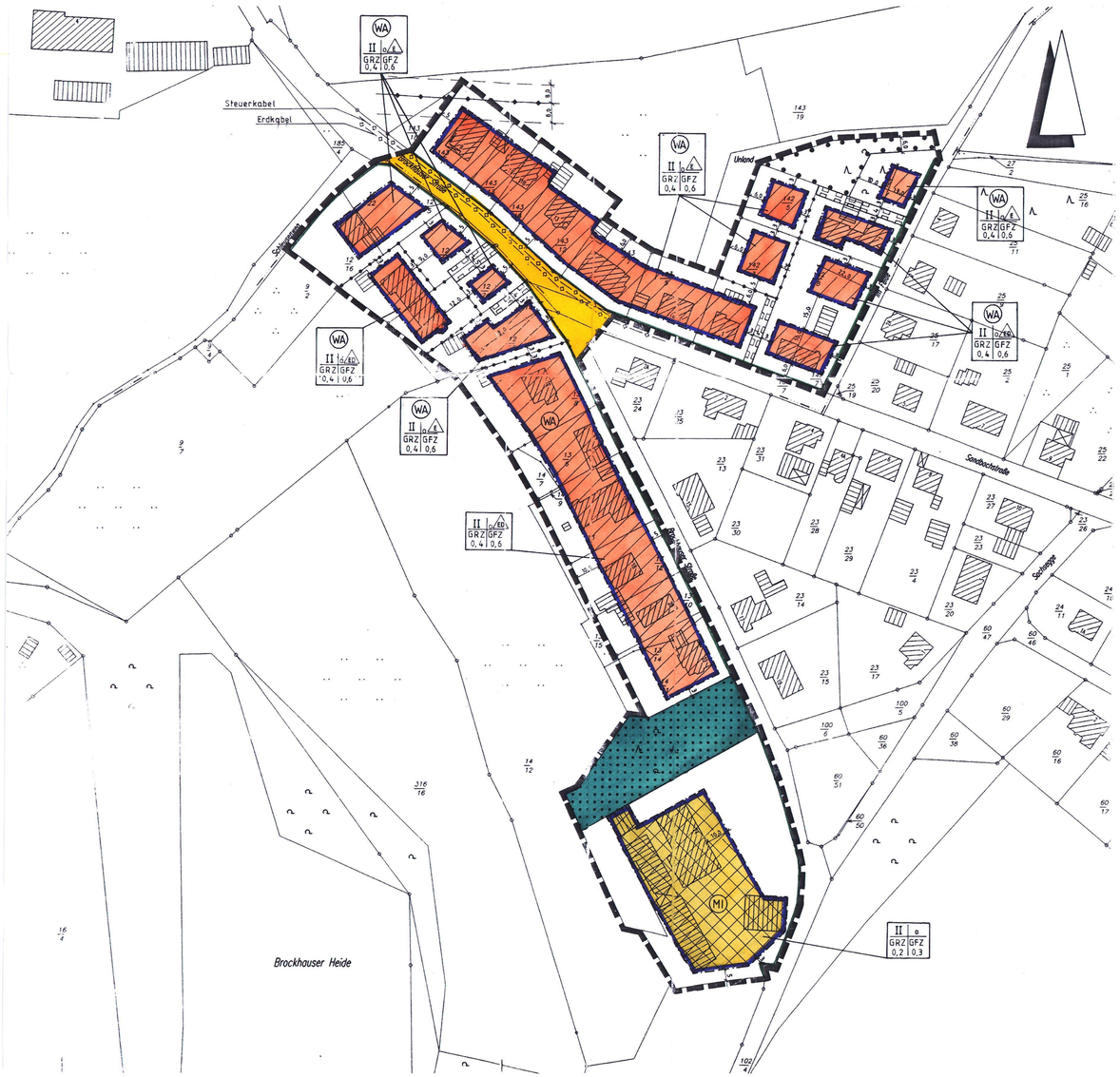
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 173.3
"BROCKHAUSEN - BROCKHAUSER STR./IM FELDE"



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
- 23/14 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubarer Bereich
- MI — überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 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 — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- vorh. 10 kV - Erdkabel / Steuerkabel
- vorh. 10 kV - Freileitung, Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG,RV Nike mit Schutzstreifen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

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.

§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) - WA-Gebiete:
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 mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-Gebiet von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, teilfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

§4 Mindestgroße der Baugrundstücke (gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB) - WA-Gebiete
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 m² betragen.

§5 Geschoßflächenzahl - WA-Gebiete
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§6 Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§7 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 ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern
- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung zwingend erforderlich machen;
- Einvernehmen mit dem Nachbar besteht;
- für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von insgesamt 4,0 m angelegt werden kann.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Die Bedachung der Gebäude muß mit geneigten Dächern erfolgen.
Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 32°und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Abweichung von der festgesetzten maximalen Dachneigung bis auf das Maß der vorhandenen Dachneigung zulässig, sofern bereits eine Abweichung vorliegt.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1.80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie 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.
Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Gebäudes auszuführen.
Der Frontspieß ist so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig. Abweichungen sind von den Festsetzungen unter b) bei Erweiterungen an bestehenden Gebäuden zulässig, wenn bereits Abweichungen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz vorliegen.

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).

Textlicher Hinweis:
Über den Planbereich verlaufen 3 Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 128 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

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.** 173.3 "Brockhausen-Brockhauser Str./Im Felde" **,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** 08.06.1998

gez. Lahrmann
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfohrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173.3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst ,den 08.06.1998 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7054/97
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 15
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.1997). 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 06.05.1998 Siegel i.A. gez. Rickheit
Katasteramt Osnabrück Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthalstr. 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 12.03.1998

gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 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 12.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.1997 bis 29.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 08.06.1998 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst ,den 08.06.1998 Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 173.3 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.06.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst ,den 23.07.1998 Der Bürgermeister

gez. Lahrmann
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

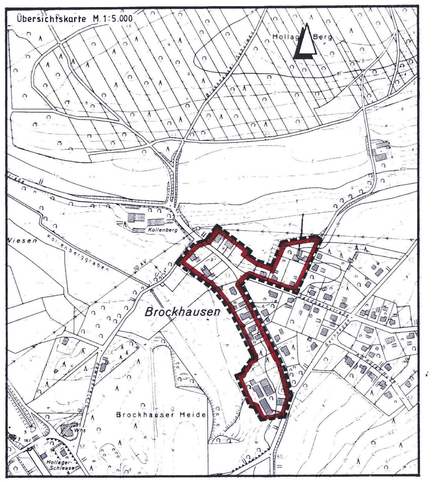
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst ,den

Unterschrift



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 173.3
"BROCKHAUSEN - BROCKHAUSER STR./IM FELDE"

Handskte

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000