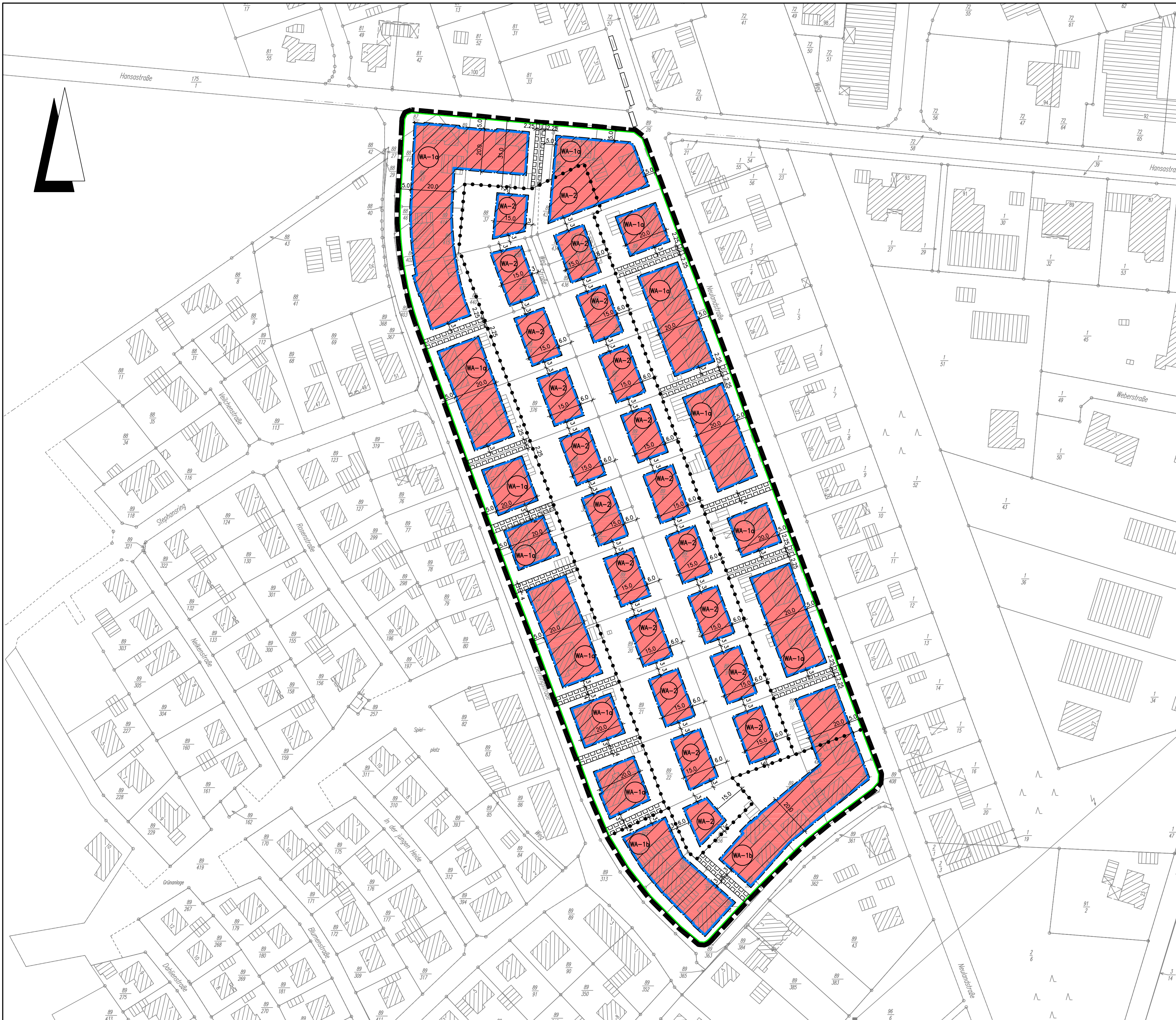


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 149

„FÜRSTENAUER WEG“ 5. ÄND



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Bauutzungsverordnung 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
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
--- 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)

Maß der baulichen Nutzung
(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 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig i.V.m. § 4 der Textlichen Festsetzungen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA-1a - Bereich
GRZ GFZ 0,4 0,6
WA-1b - Bereich
GRZ GFZ 0,4 0,8
WA-2 - Bereich
GRZ GFZ 0,3 0,5

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)

– Höhenbezugspunkt WA-1-Bereich:
Oberkante Mitte der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße;
– Höhenbezugspunkt WA-2-Bereich:
Schnittpunkt zwischen WA-2-Bereich und der privaten Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück (Mitte Oberkante der fertigen Zufahrt).

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von den jeweiligen vorgenannten Höhenbezugspunkten 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 bis auf den vorhandenen Höhenunterschied 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.
Sollten vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder 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 mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bzw. 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfüßig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mind. 25 % betragen.

§4 Bauweise (Ausnahmeregelung gem. § 31 BauGB)

Innerhalb des WA-2-Bereiches sind im Einvernehmen mit der Gemeinde – abweichend von der Einzelhausbebauung – Doppelhäuser zulässig, sofern diese eine Grundfläche von 100 qm je Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Bei Doppelhausbebauung gilt abweichend von der Festsetzung der baulichen Nutzung für den WA-2-Bereich je Doppelhausgrundstück eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6. Die Erschließung der Doppelhaushälften ist durch Erschließungsbaustrassen auf den jeweiligen Doppelhausgrundstücken nachzuweisen. Die Teilung der Grundstücke bedarf der Genehmigung. Die §§ 5,6 gelten entsprechend.

§5 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude (Einzelhausbebauung) nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§6 Geschosflächenzahl

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

§7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB im WA-1-Bereich mindestens 600 qm und im WA-2-Bereich mindestens 450 qm betragen.

§8 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 erforderlich machen;
– Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.
Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muß mindestens 4,0 m betragen. Abweichungen gem. §31 BauGB sind nur dann zulässig (bis max. 3,0 m), sofern
– die Entfernung zwischen dem Hinterliegergrundstück und dem öffentlichen Straßenraum nicht mehr als 50,0 m beträgt und an beiden Grundstücksgrenzen bereits geringere Abstände (unter 4,0 m) zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenzende der vorhandenen Bebauung bestehen.
Sollten 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 für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muß mindestens 4,50 m betragen.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-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.

b) Dachaufbauten (Gauben), 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 heraustragen. 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 Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß 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. Die Anwohner auf den Hinterliegergrundstücken sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.

2. Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach §19 BauGB. Die Gemeinde hat eine diesbezügliche Teilungssatzung beschlossen und in Kraft gesetzt.

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. 149 "Fürstenauser Weg" 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obestehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 08.12.2004

gez. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.149, 5. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 08.12.2004

gez. Belde
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1297/2000
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 weisen die stofflich-baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.08.2000). 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 15.01.2001

Katasteramt Osnabrück (Siegel) gez. i. A. Salfert
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2000 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 07.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.08.2000 bis 25.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 08.12.2004

gez. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 08.12.2004

gez. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 149 5. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.12.2004 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 05.01.2005

gez. i. V. Belde
Bürgermeister

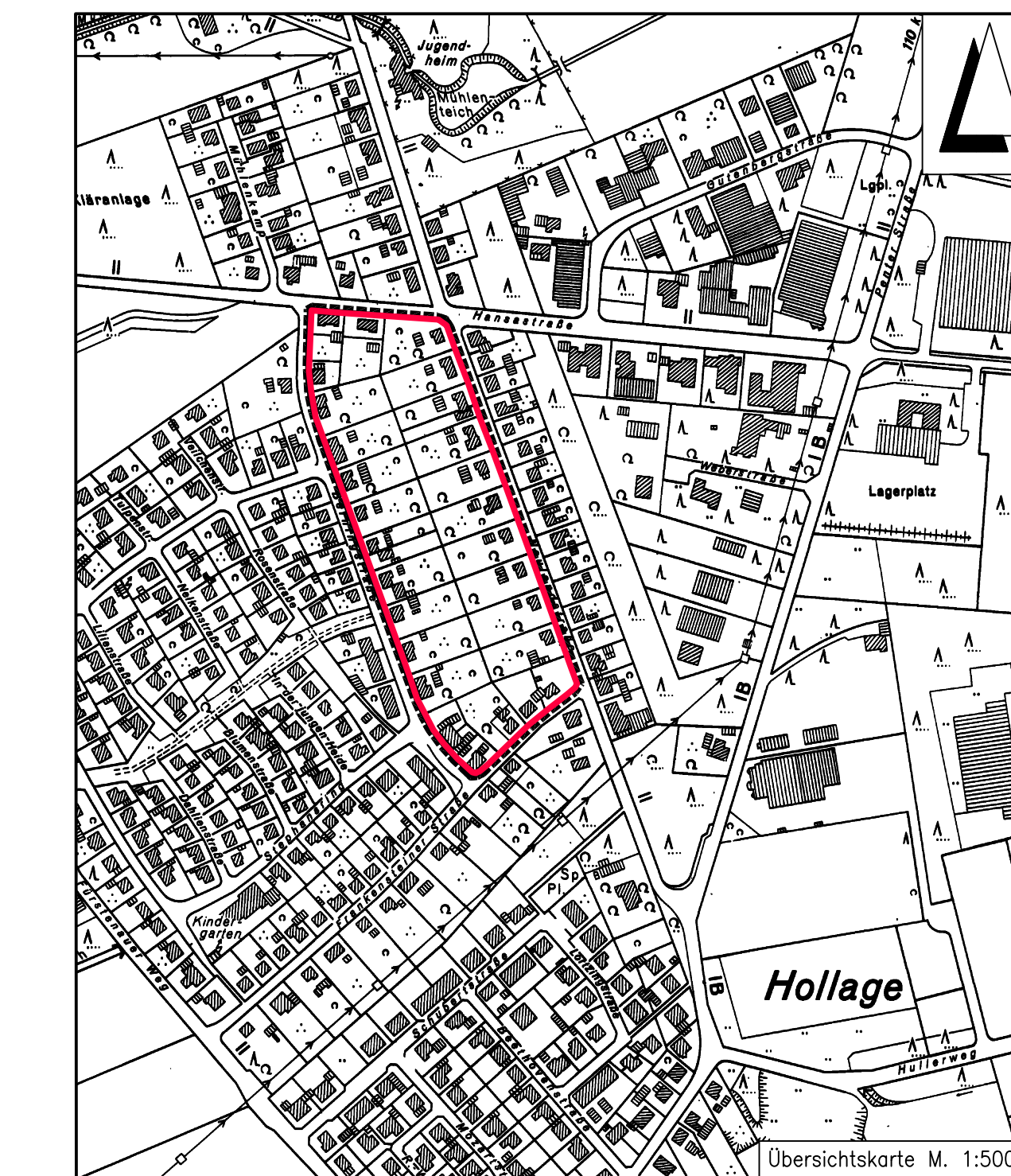
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Es sind die Vorschriften des BauGB in der seit dem 20.07.2004 gültigen Fassung anzuwenden.

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. §214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des §214 Abs. 2 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

Der Bürgermeister (Siegel)



Entwurfsbearbeitung:

INGENIEURPLANUNG
Lubnow + Witschel + Partner GbR
Otto-Liebig-Str. 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

Wallenhorst, den 2000-11-09

gez. Eversmann

199140	Datum	Zeichen
bearbeitet	2000-08	Ni
gezeichnet	2000-08	We
geprüft	2000-11	Ev
freigegeben	2000-11	Ev

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 149

"Fürstenauser Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

5. Änderung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:/Wallen/199140/Pläne/GR/Plän