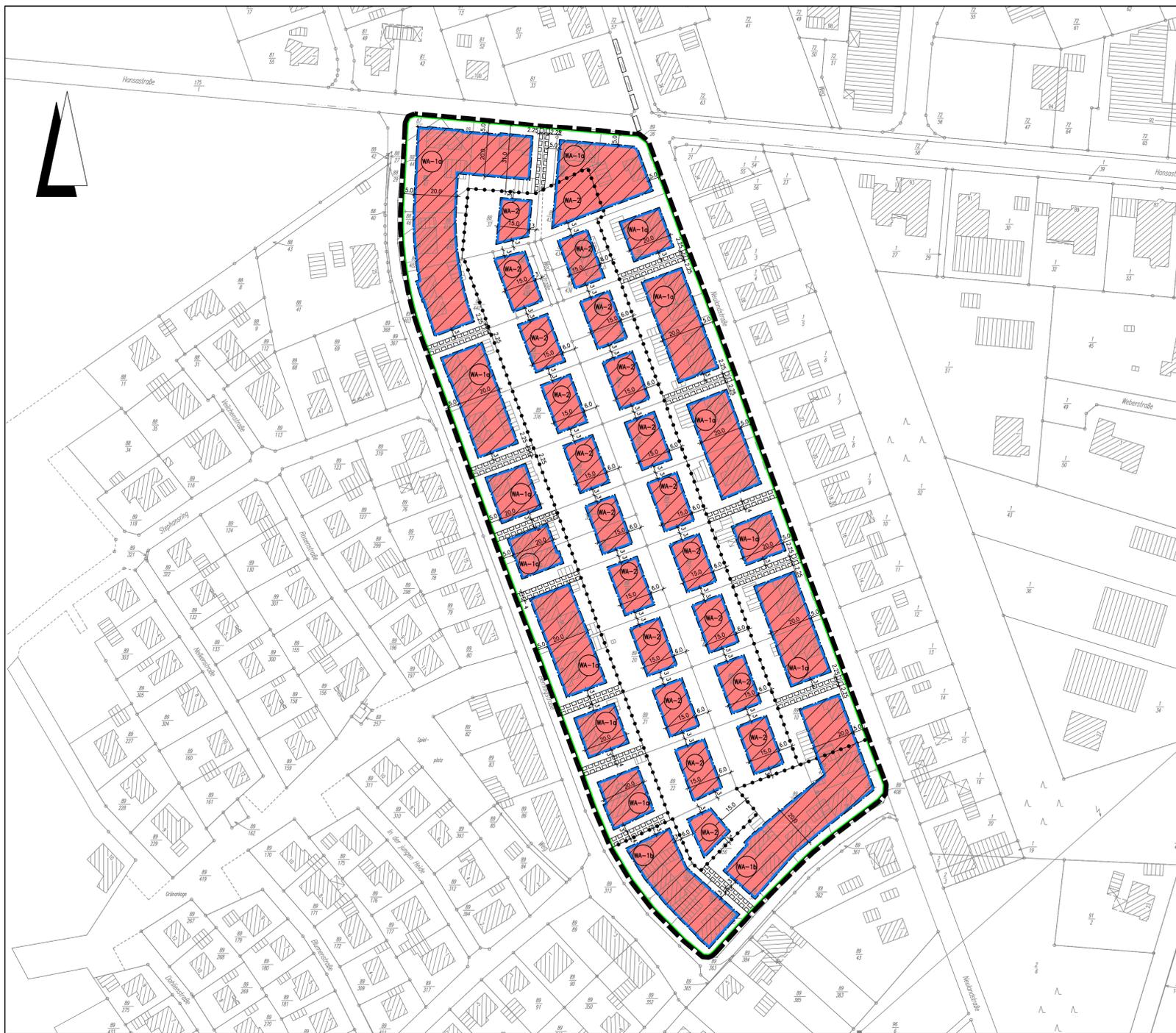


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 149 "FÜRSTENAUER WEG" 5. ÄND



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BöBl. I, S. 36) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BöBl. I, S. 466).

- ### I. BESTANDSANGABEN
- Gemarkungsgrenze
 - - - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - 1/2 Flurstücksnummer
 - 20 Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- 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)
 - überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
 - 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
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### §1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens)
- Höhenbezugspunkt WA-1-Bereich: Oberkante Mitte der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße;
 - Höhenbezugspunkt WA-2-Bereich: Schnittpunkt zwischen WA-2-Bereich und der privaten Zufahrt auf dem Vorderliegergrundstück (Mitte Oberkante der fertigen Zufahrt).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von den jeweiligen vorgenannten Höhenbezugspunkten bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens 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 Erdgeschosfußbodens 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:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - 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, breitflügig 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 Erschließungsbaukast 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 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 öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Bauweise 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 Erschließungsfläche 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.
 - 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 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 Dachneigungsbreite 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 Ansichtfläche - nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, 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 herausreten. 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 Gebäudesite sind max. drei Zelngauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.
- #### 2. Garagen und Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- #### 3. Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind als Holzzune 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:
- Die Anwohner auf den Hinterliegergrundstücken sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.
 - 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 "Fürstener Weg" 5. Änderung 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 08.12.2004

(SIEGEL) gez. Beldt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Wallenhorst ,den 08.12.2004

(SIEGEL) gez. Beldt
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1297/2000
Liegenschaftskarte: Gemarkung Hollage 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 weisen die städtebaulich 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. Siefert
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschub 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 ausliegen.

Wallenhorst ,den 08.12.2004

(SIEGEL) gez. Beldt
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

(SIEGEL) gez. Beldt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss 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

(SIEGEL) gez. i.V. Beldt
Bürgermeister

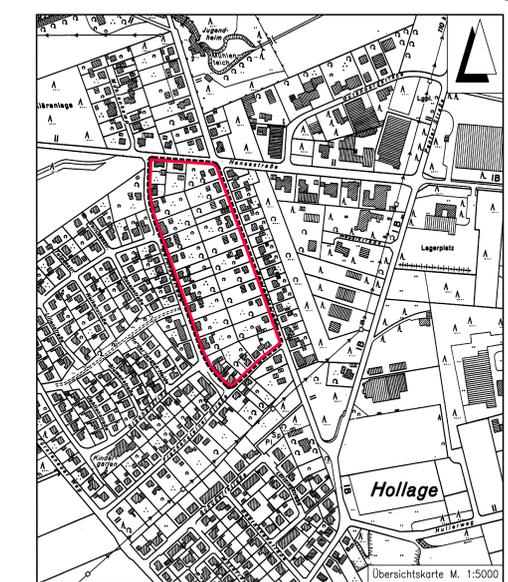
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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 unbeanstandet.

Wallenhorst ,den

Der Bürgermeister (Siegel)



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	199140	Datum	Zeichen
Lubnow / Witschel + Partner GbR	bearbeitet	2000-08	Ni	
Otto-Liethard-Str. 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	2000-08	We	
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft	2000-11	Ev	
Wallenhorst, den 2000-11-09	freigegeben	2000-11	Ev	

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 149 "Fürstener Weg" 5. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:/Wallen/199140/Pläne/GF/Bjplan