



# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 194

### "HOF DAUWE"



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichungsverordnung 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  
--- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal  
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN  
--- Flurstücknummer  
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze  
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünfläche  
Parkanlage  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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)  
zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b  
Sonstige Planzeichen  
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 der angrenzenden Bebauungspläne  
Planzeichenergänzung zur Planzeicherverordnung  
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

#### TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
§ 1 Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 (2) BauGB)  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertiger Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksocke).  
1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom o.g. Bezugshöhepunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens – gemessen in der Mitte des Gebäudes – 0,5 m nicht überschreiten.  
2. Traufenhöhe  
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.  
3. Firsthöhe  
Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur OK. Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut) 9,50 m nicht überschreiten.  
§ 2 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.  
b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 bzw. von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

### § 3 Geschossflächenzahl

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

### § 4 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.

### § 5 Immissionschutz

Im Planbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht überschritten. Im gesamten Planbereich sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ost-, Süd- und Westseiten in den Lärmgebietsbereich III (ert. R' w,eq = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit raumstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder antragspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

### § 6 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) sind zwischen dem vorhandenen Waldrand im Südosten und der dem Waldrand gegenüberliegenden südöstlichen Baugrenze nicht zulässig.

### B. Gestalterische Festsetzungen

#### 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontanspieße

a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 32° und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.  
b) Dachaufbauten (Gauben), Dachanschnitte (Loggien) und Frontanspieße sind zulässig. Ihre Gesamthöhe je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe – 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 First ein Mindestabstand von 2,0 m;  
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.  
Die Dachneigung der Frontanspieße ist analog der Dachneigung des Gebäudes auszuführen. Der Frontanspieß ist so zu errichten, daß  
– vom First ein Mindestabstand von 2,0 m;  
– vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.  
Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachanschnitt (Loggia), oder ein Frontanspieß 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).

#### 4. Versickerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muß auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden. Die AIV-Richtlinie 138 ist zu beachten.

### Textliche Hinweise:

#### 1. Immissionen BAB A1

Südlich des Plangebietes verläuft die vorhandene Bundesautobahn A 1. Von dieser Verkehrsanlage gehen Immissionen aus, für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen erzielbaren baulichen Anlagen können gegenüber den Bauzuständen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### 2. Richtfunkverbindung

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 128 m ü. NN darf in bestimmten Zonen des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten 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. 194 "Hof Dauwe" aufgestellt. Jedem aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden textuellen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 15.08.2000

gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 15.08.2000

gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: L 4-2068/1999  
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 2.7.1995, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVB. 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 01.12.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osabrück, den 03.12.1999

Katsteramt Osabrück

gez. i.A. Dr. Wissel  
Unterschrift

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 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 04.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.06.1999 bis 21.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 15.08.2000

gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Wallenhorst, den

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 15.08.2000

gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 194 "Hof Dauwe" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 15.12.2000

gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

### 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 07.01.2002

gez. U. Belde  
(SIEGEL) Bürgermeister

### Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:25000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG	Datum	Zeichen	
	Lukas Witschel + Partner GbR	23.09.1999	Ev	
	Osabrück-Liebhof-Str. 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	28.09.1999	Hd
	Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft		
		freigegeben		

Wallenhorst, den 19.10.1999

gez. Eversmann

### GEMEINDE WALLENHORST

### BEBAUUNGSPLAN NR. 194

### "Hof Dauwe" mit Örtlichen Bauvorschriften

### ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)