GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 164
"WESSELS HOF"

Amtliche Beglaubigung
Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift
d. B-Plans Nr. 164
(Bezeichnung des Schriftstückes)
wird beglaubigt.
Diese Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
.....
erteilt.
Wallenhorst, den 09. SEP. 1996
Gemeinde Wallenhorst
Der Gemeindedirektor
i.A.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2021/93
Liegenschaftskarte: Lechtingen Flur 1 V 2058/95
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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.09.1995). 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 20.08.1996 i. A.
Katasteramt Osnabrück gez. Ritterhoff
Siegel (Unterschrift)
Vermessungsobersekretär

Gemarkung Wallenhorst
Flur 6

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks - bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude , Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubarer Bereich
- WA 1-3 überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet i.V.m. den Textl. Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I,II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- H nur Hausgruppen zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F+R+A Fuß- und Radweg / Fahrrecht für Anlieger
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- F+R Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- private Grünfläche
- Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K)
- RRB Regenrückhaltebecken
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- W III Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
- Fläche für Versorgungsanlagen
- vorh. 10 kV Erdkabel / Wassertransportleitung
- Transformatorenstation

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. 164 "Wessels Hof", 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 05.09.1996
(SIEGEL)
gez. Schawe, Bürgermeister
gez. Klein, Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 "Wessels Hof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 05.09.1996 (Siegel) gez. Klein, Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

....., den .....
Katasteramt ..... (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

INGENIEURPLANUNG Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon 0 54 07/88 80 - 0 • Fax 88 80 - 88

Wallenhorst, den 20.06.1996 gez. Eversmann, Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.04.1996 bis 02.05.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 05.09.1996 (Siegel) gez. Klein, Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den ..... Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 05.09.1996 (Siegel) gez. Klein, Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11. Sep. 1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (~~Az:~~) ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 28. Okt. 1996 Im Auftrage gez. G. Bruns (Siegel)
Aufsichtsbehörde Landkreis Osnabrück, Der Oberkreisdirektor, Gerald Bruns (Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den ..... Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.11.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1996 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 22.01.1997 (Siegel) gez. Lahrmann, Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den ..... Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den ..... Unterschrift

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Gebäudehöhe (gem. §16 Nr.4 i.V.m. §18 BauNVO)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

1. Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens:
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten, auf bis zu 50 % der überbauten Grundfläche darf diese Höhe, gemessen wie vor, 1,0 m betragen..
2. Traufenhöhe:
a) WA-Gebiete / WA-1-Gebiete
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
b) WA-2-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen wie vor, 5,50 m nicht überschreiten.
c) WA-3-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen wie vor, 6,50 m nicht überschreiten.
3. Firsthöhe:
a) WA-Gebiete / WA-1-Gebiete:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First / Dachhaut 9.0 m nicht überschreiten.
b) WA-2-Gebiet:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 10,50 m nicht überschreiten.
c) WA-3-Gebiet:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 11,50 m nicht überschreiten.

§2 Zahl der Wohnungen (gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den WA-Gebieten und WA-2-Gebiet sind max. 2 Wohnungen, die Wohnung als Betriebsleiterwohnung zulässig.

§3 Mindestgrößen von Baugrundstücken (gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB
Die zulässige Mindestgröße von Baugrundstücken im WA-3-Gebiet darf 900 m² nicht unterschreiten.

§4 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 unter b) genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 / 0,2 auf 0,3 (WA-Gebiete) bzw. von 0,4 auf 0,5 (WA-1 bis WA-3-Gebiete) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§5 Geschoßflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
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 Eingrünung von Stellplatzanlagen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB
PKW-Einstellplätze mit mehr als 2 Einstellplätzen sind straßenseitig gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,0 m breiten und maximal 0,8 m hohen Hecke einzugrünen.
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

§7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigefügt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

§8 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzenliste in der Anlage dieser Begründung).

§9 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§9 (1) Nr.11 i.V. mit Nr. 25 a BauGB). Das Pflanzbeet muß mind. eine Fläche von 4 m² umfassen.

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m. §8a (4) u. (5) BNatSchG)
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen und öffentliche Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke festgesetzt. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz der Gemeinde Wallenhorst" nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstabes den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Ausgenommen von dieser Zuordnungsfestsetzung bleiben die Flurstücke westlich des Haarmannsweges sowie die Grundstücke Haarmannsweg 3 und 5. Desweiteren bleiben hiervon ausgenommen die Flurstücke 52/2, 53/2, 53/3 und 52/16 (Hofstelle Drees).

§11 Immissionsschutz
An den Nord-, West- und Ostseiten der Gebäude innerhalb des als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereichs werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) überschritten. Nach der DIN 4109 ergibt sich bei einem maximalen Beurteilungspegel von 61 bis 65 dB(A) (tags) die Einordnung in den Lärmpegelbereich III. Um den geforderten Innenschallpegel zu erreichen, gilt es, ein bewertetes Schalldämmaß (R'w, res =35dB) von 35 dB für Außenbauteile einzuhalten. Für Gebäudeseiten, die mehr als 135 ° von der BAB 1 abgewandt sind, ist der angegebene Lärmpegelbereich um 1 zu reduzieren.
Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen für alle Nord,- West- und Ostseiten der Gebäude innerhalb des als Lärmpegelbereichs III festgesetzten Bereichs nachzuweisen.
Für die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern notwendigen Fenstern sind an den vorgenannten Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, da bei Beurteilungspegeln über 45 db(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörtes Schlafen im allgemeinen nicht möglich ist.
Für den als Lärmpegelbereich II bezeichneten Bereich gelten analog die vorgenannten Festsetzungen mit der Ausnahme, daß in dem als Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Bereich ein Beurteilungspegel 56 bis 60 dB(A) (tags) zugrundezulegen ist, so daß zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämmaß von 30 dB festgesetzt wird (Standard Wärmeschutzverordnung).

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen.

§12 Außerkrafttreten von Satzungen
Die angrenzenden Bebauungspläne - Bebauungsplan Nr. 2a "Drees" und der Bebauungsplan Nr. 117 "Wessels Straße" treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft, sofern diese durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 "Wessels Hof" erfaßt werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

a) Die Dachausbildung der Gebäude muß mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 28° erfolgen.
In den Bereichen mit zwingend zweigeschossiger Bauweise (WA-3-Gebiet) muß die Dachneigung zwischen 28°(Mindestdachneigung) und 38°(maximale Dachneigung) betragen.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Traufläge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes - nicht überschreiten.
Bei Dachaufbauten und Zwerchhäusern muß die Dachneigung mindestens 15° betragen.

c) 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 bis zur äußeren Kante ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First bis zum Beginn des Dachaufbaus bzw- des -einschnitts ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

d) Zwerchhäuser und Frontspieße sind zulässig; ihre Gesamtbreite ist auf 1/3 der jeweiligen Traufenseite eines Hauses begrenzt.

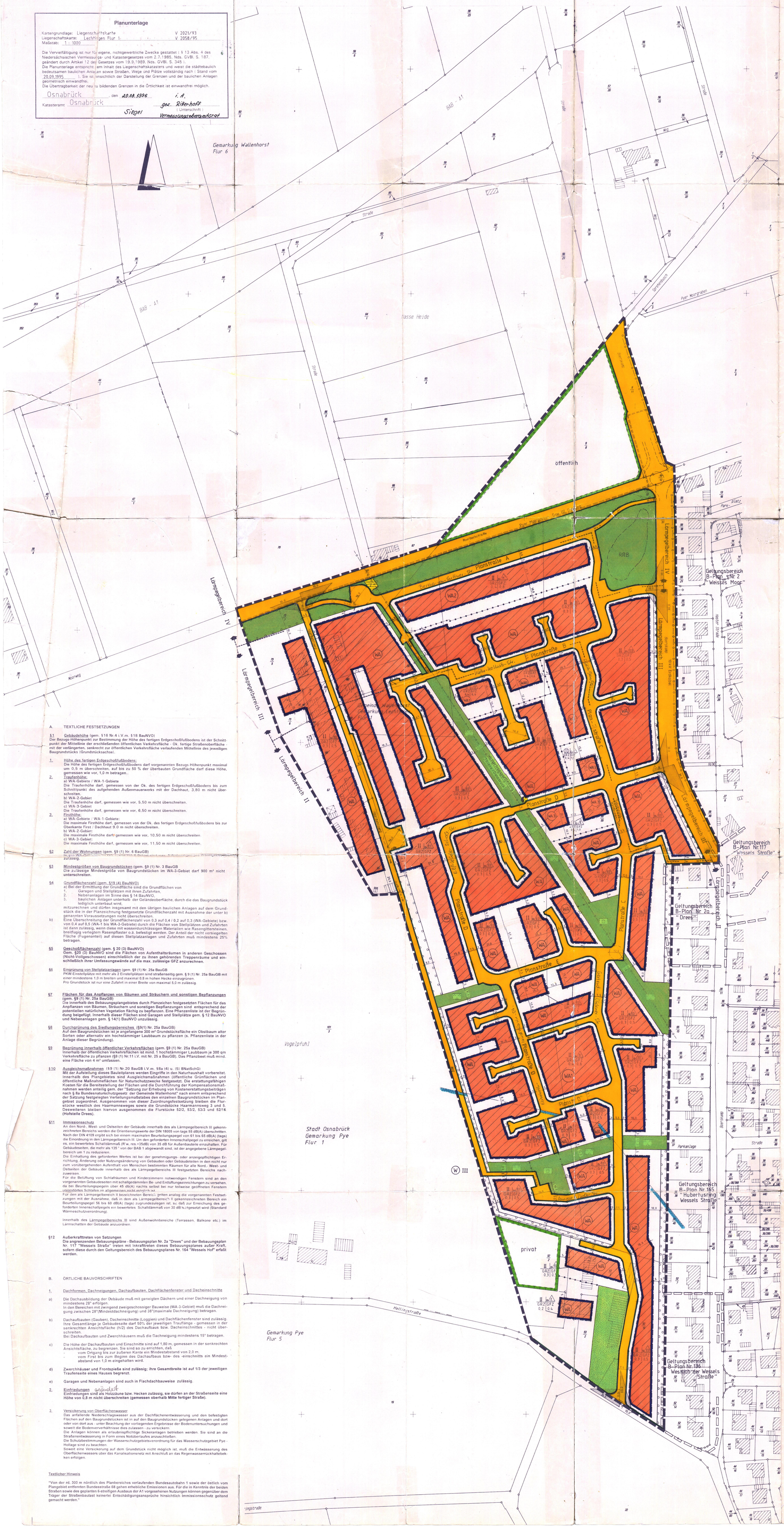
e) Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen geändert
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

3. Versickerung von Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist in auf den Baugrundstücken gelegenen Anlagen und dort oder von dort aus - unter Beachtung der vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und soweit die Bodenververhältnisse dies zulassen - zu versickern.
Die Anlagen können als erlaubnispflichtige Sickeranlagen betrieben werden. Sie sind an die Straßenentwässerung in Form eines Notüberlaufes anzuschließen.
Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Pye - Hollage sind zu beachten.
Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, muß die Entwässerung des Oberflächenwassers über das Kanalisationsnetz mit Anschluß an das Regenwasserrückhaltebekken erfolgen.

Textlicher Hinweis

"Von der rd. 300 m nördlich des Planbereiches verlaufenden Bundesautobahn 1 sowie der östlich vom Plangebiet entfernten Bundesstraße 68 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis der beiden Straßen sowie des geplanten 6-streifigen Ausbaus der A1 vorgesehenen Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden."


BAB - A1
Straße
Straße
Straße