GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 162
„ZWISCHEN HOLLAGER STR. UND AM EXERZIERPLATZ"

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 1000
Liegenschaftskarte: 3102C,D V 2088/92
Maßstab: 1 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, GVBL. S.345).

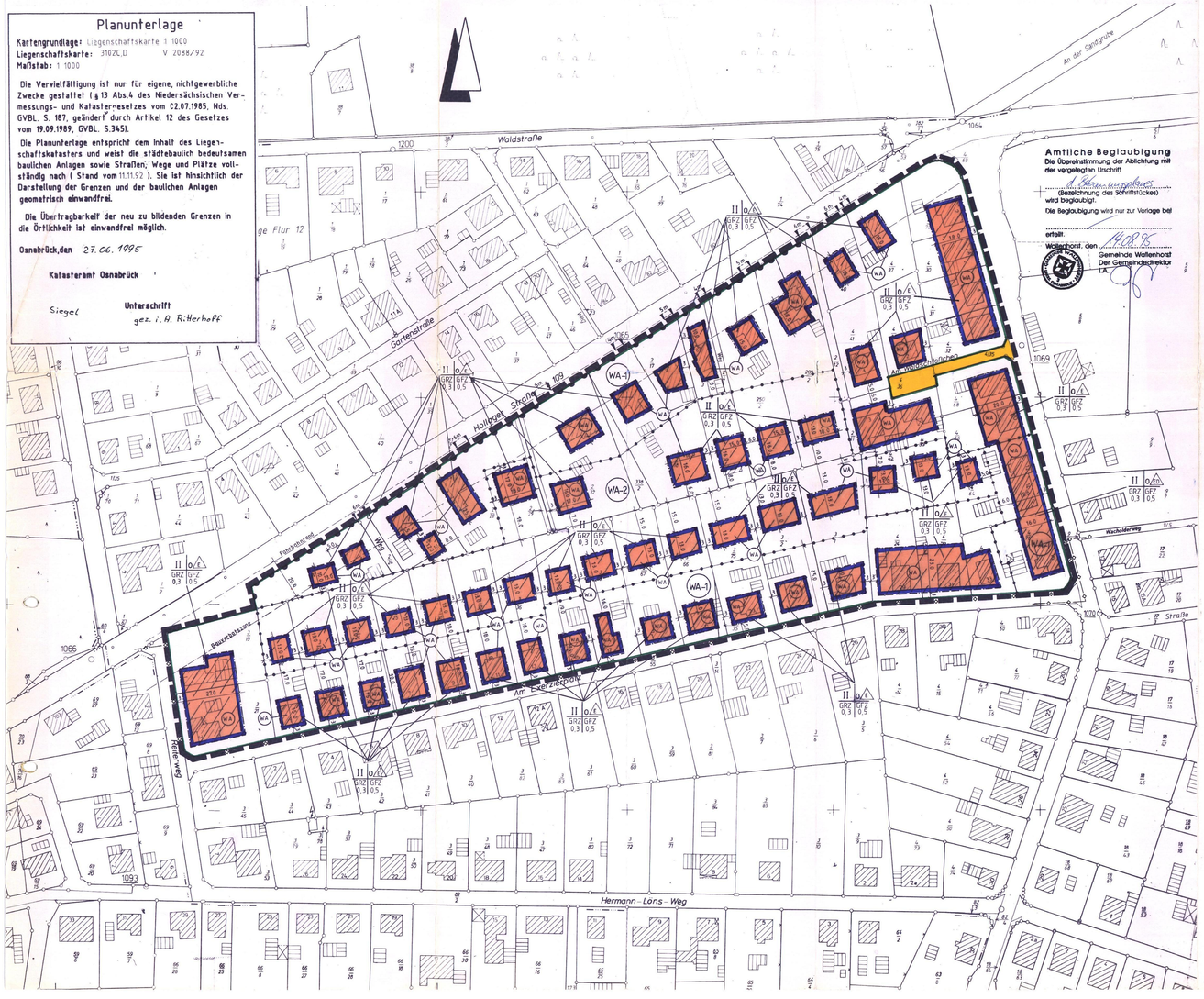
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.92). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück,den 27.06.1995

Katasteramt Osnabrück

Siegel Unterschrift gez. i.A. Rickerhoff



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 großmaßstabige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet i.V.mit den Textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet i.V.mit den Textlichen 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 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Einfahrtbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162
- vorh. 10 kV - Erdkabel und Hochdruckgasleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

§ 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

§ 3 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl -auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen - nicht überschritten werden. Die in § 19 (4) BauNVO, letzter Satz, benannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall, sind unzulässig.

§ 4 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb des Plangebietes die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§ 5 Mindestgröße der Baugrundstücke
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr.3 BauGB 500 m² betragen.

§ 6 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches dieses Bebauungsplanes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB) anzupflanzen.

§ 7 Zahl der zulässigen Wohnungen
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 8 Geschoßflächenzahl
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
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.

§ 9 Ausnahmeregelung Baugrenzen
Der in der Planzeichnung auf der jeweiligen Gründstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Bereich (Baufenster) kann um bis zu 3,0 m, maximal aber nur um insgesamt 10% im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB erweitert werden, wenn hierdurch die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum hergestellt werden kann.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Pro Baugrundstück ist bei Teilung des Grundstücks bzw. bei Bebauung in 2. Baureihe zur Sicherstellung der Erschließung der Bebauung in 2. Baureihe auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 4,0 m zugunsten des in 2. Reihe gelegenen Grundstückes bzw. Grundstücksteiles zu begründen. Eine entsprechend breite Zufahrt ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens in 2. Reihe anzulegen (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 11 und Nr.21 BauGB).

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann gem. § 31 (1) BauGB von der vorgenannten Regelung eine Ausnahme dergestalt zugelassen werden, daß für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in ebenfalls insgesamt 4,0 m Breite angelegt und begründet wird.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°.

b) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-1-Gebiet festgesetzten Bereich)
In dem WA-1-Gebiet wird die max. zulässige Dachneigung teilweise überschritten.
Gemäß §6 NBauO ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-Bereich zulässig, wenn aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht übersteigen.

c) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-2-Gebiet festgesetzten Bereich)
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) 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 1.60 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.
Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitte (Loggien), oder ein Frontspieß zulässig.

d) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-2-Gebiet festgesetzten Bereich)
Frontspieße dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Seiten- bzw. Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Die Bedachung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieße sind so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

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 1,20 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße).

Textliche Hinweise:

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 109 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG).Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

2. Von der L 109 gehen Emissionen aus.
a) Für die 1. Bauzeile südlich der Hollager Straße (L109) gilt die Vorbelastung; d.h., daß die Vorbelastung anzuerkennen ist.
Es wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen zur Hollager Straße hin passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Außenbauteile an den Nord-, West- und Ostfronten (erf. R'w,res = 35 dbA), Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmter Belüftung).
b) Ab der 2. Bauzeile werden nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 verzeichnet, so daß passive Maßnahmen entbehrlich sind.

Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht 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. 162, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / neben stehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / neben stehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 07.08.1995

gez. Schawe (SIEGEL) gez. Klein
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 07.08.1995 (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

INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen Ofo Ammerl.Str. 13 • 49134 Wallenhorst Telefon (05407) 8180 0 • Fax 8180 88

Wallenhorst, den 20.06.1995

Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.11.1994 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 20.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.03.1995 bis 28.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 07.08.1995 (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 20.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 07.08.1995 (Siegel) gez. Klein
Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24. Aug. 1995 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage ~~nicht~~ mit Maßgaben ~~durch Verfügung vom~~ ~~teilweise~~ gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 2 1. Nov. 1995

Aufsichtsbehörde Landkreis Osnabrück Im Auftrag Der Oberkreisdirektor
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 15.12.1995 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1995 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 02.02.1996 (Siegel) gez. Klein
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

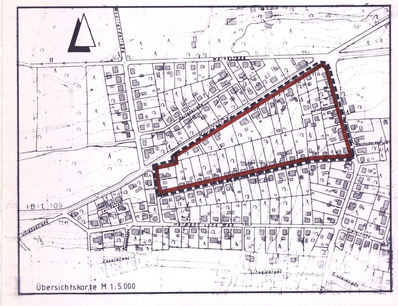
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 162
„Zwischen Hollager Straße und Am Exerzierplatz"

MASSTAB 1:1000

Mit örtlichen Bauvorschriften

GEMEINDE WALLENHORST

B - Plan - Akte