



GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 115.2 "STRASSE ZUM SPORTPLATZ"

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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 Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
 - 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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasser unterirdisch mit Schutzstreifen (nachrichtl. Übernahme)
Gasleitung unterirdisch (nachrichtl. Übernahme)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 **Höhengliederung der Gebäude – Gebäudehöhen** (gem. § 9 (2) BauGB)
Die Höhengliederung der Gebäude – Höhe des fertigen EG-Fußbodens / Traufenhöhe / Firsthöhe – ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Folgende Höhenbezugspunkte sind maßgebend:

a) **Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
WA-1-Bereich
Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße – im Schnittpunkt mit der Verlängerung der jeweiligen Grundstückskante. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf – gemessen von dem o.o. jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens, den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.

WA-2-Bereich
Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Oberkante Mitte der Zuwegung, die über das Vorderliegergrundstück führt – im Schnittpunkt des WA-2-Bereiches mit der Zuwegung. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf – gemessen von dem o.o. jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens, den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.

b) **Traufenhöhe:**
Die Traufenhöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden.

c) **Firsthöhe**
Die Firsthöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Dachhaut des Firstes. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden.

Soweit vorhandene Gebäude (WA-1-Bereich) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufenhöhe, Firsthöhe EG-Fußbodenhöhe) überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung um das abweichende Maß zulässig.

§2 **Zahl der zulässigen Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

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

§4 **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Grundstücke darf je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte 600 qm nicht unterschreiten.

§5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (gem. § 9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)
Die Zuwegung zur Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechtes zu errichten. Die Mindestbreite

- einer Zuwegung zur Erschließung eines Hinterliegergrundstücks darf 3,0 m nicht unterschreiten,
 - einer Zuwegung zur Erschließung benachbarter Hinterliegergrundstücke mit einer gemeinsamen Zufahrt darf 4,0 m nicht unterschreiten.
- Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Zuwegung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern
- die o.o. Mindestbreite für Zuwegungen realisiert wird,
 - vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück eine Verlegung erforderlich machen;
 - Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht, sofern die Zuwegung innerhalb der Mindestabstandsfläche (Bauwich) nach NBauO für Wohngebiete errichtet wird.

§6 **Oberflächenentwässerung**
Das auf den Hinterliegergrundstücken innerhalb des WA-2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder zurückzuhalten. Die DVGW ATV Arbeitsblätter A 138 bzw. A 117 sind zu beachten. Die Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

B: Gestalterische Festsetzungen

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

a) **Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer**, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 42° bis 52°; Dachaufbauten und Frontspieße 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 Baubestand bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht überschreiten.

b) **Dachaufbauten (Gauben)** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufenhöhe – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First (Oberkante Dachhaut des Firstes) und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

c) **Frontspieße und Dacheinschnitte (Loggien)** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenhöhe nicht überschreiten. Frontspieße sind so zu errichten, dass

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche), eingehalten wird.

Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche),
- vom unteren Dachrand (Traufe) ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche) eingehalten wird.

2. **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 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. Für die anstehenden Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

- Archäologische Untersuchung der überplanten Flächen vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zur Klärung der konkreten Denksituation (im Wesentlichen Freilegung der für Neubauvorhaben vorgesehenen Flächen) durch Suchgrabungen.
- Gegebenenfalls vollständige Ausgrabung der dabei angetroffenen Bodendenkmalarchäologischen Fundstellen vor Baubeginn. Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück ist rechtzeitig (mind. 6 Monate) vor Erschließungs- bzw. Baubeginn zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu kontaktieren und in die Planungen einzubeziehen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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. 115.2 "Straße zum Sportplatz", 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 02.04.2004
i. V. gez. Wac Hater
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115.2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 02.04.2004
i. V. gez. Wächter
Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1296/2003
Liegenschaftskarte: Wallenhorst Flur 5
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.10.2003). 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. März 04
Katasteramt Osnabrück
i. A. gez. Ritterhoff
Unterschrift
Vermessungsberatersrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.09.2003 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 24.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.11.2003 bis 06.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osnabrück, den 02.04.2004
i. V. gez. Wächter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 02.04.2004
i. V. gez. Wächter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 115.2 "Straße zum Sportplatz" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 03.06.2004
gez. U. Balde
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

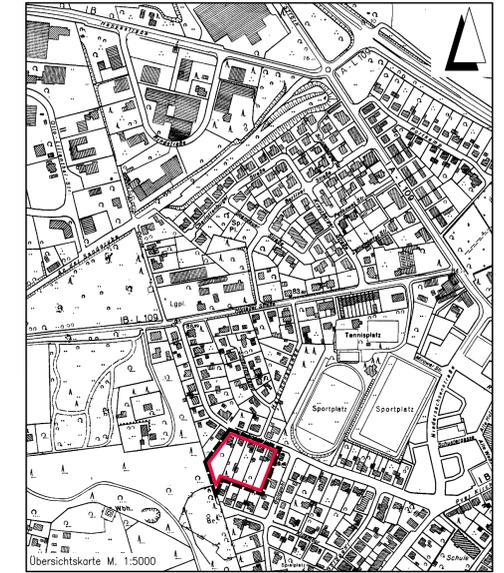
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den 11.05.2007
gez. U. Balde
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Wallenhorst, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lübener + Witschel + Partner GbR Otto-Lübener-Str. 13, 49134 Wallenhorst Telefon: 05407/8 90-0, Fax: 05407/8 90-10	203290	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	bearbeitet	2003-10	Ni
		gezeichnet	2003-10	We
		geprüft	2004-02-10	Ni
		freigegeben	2004-02-10	Ev

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 115.2
"STRASSE ZUM SPORTPLATZ"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)