



GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 207

"HEUFTGRABEN"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung 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
 - 55 Flurstücksnr.
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 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
 - g geschlossene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED 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

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden 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 der angrenzenden Bebauungspläne

Geltungsbereich
B-Plan Nr. 205
"Zwischen Mühlenstr. und
Heuftgraben" (in Aufstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens)
Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße 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 des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m 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
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.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mind. 25 % betragen.

§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 Geschossflächenzahl

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 max. zulässige GFZ anzurechnen.

§6 Baugrenzen / Bauweise (Abweichung gem. §31 BauGB)

1. Im Ausnahmefall gemäß § 31 BauGB kann von der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhausbauweise und der Festsetzung des überbaubaren Bereiches innerhalb des WA-2-Bereiches mit Zustimmung der Gemeinde abgewichen werden. Die Errichtung von Doppelhäusern ist dann zulässig, wenn durch Verschiebung bzw. Zusammenlegung jeweils zweier Einzelbauweisen eine Grenzbebauung zur Errichtung von Doppelhäusern auf benachbarten Hinterliegergrundstücken realisiert werden soll. Voraussetzung hierfür ist, dass – in der Planzeichnung eine gemeinsame Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt ist oder gemäß § 8 eine gemeinsame Zufahrt an anderer Stelle unter den dort genannten Bedingungen angelegt werden kann oder die Erschließung der Grundstücke durch im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bereits gesichert sind; – das Einvernehmen des Nachbarn vorliegt; – die Bezugsgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte die Vorgabe des §7 (Mindestgrundstücksgröße 400 qm) einhält. Die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefe der Baugrenze sowie die Flächengröße des überbaubaren Bereiches bleiben unverändert.

§7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB 400 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe 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 Erschließungsbreite 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 Grundstücksgrenze und 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.

§9 Immissionsschutz

Innerhalb des Planbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) / 45 dB(A) (TAG / Nacht) teilweise überschritten. An den Gebäuden, die neu errichtet werden oder an denen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume vorzusehen:

Bereichsbezeichnung	gesamter Planbereich
Art der baulichen Nutzung	WA
	LPB IV
Süd-West-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	40 dB(A)
	LPB III
Nord-West-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	35 dB(A)
Einstufung	LPB III
	LPB III
Süd-Ost-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	35 dB(A)
	LPB III
Nord-Ost-Seite der Gebäude (erforderlicher R'w, res.)	35 dB(A)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Für Gebäude der 1. Bauzeile gegenüber der B 68 (östlich der Bundesstraße) sind Außenwohnbereiche (Terrassen o. Balkone) auf der Südwestseite der Gebäude nur dann zulässig, wenn diese durch Garagen, Nebenanlagen oder Wandkonstruktionen mit einer Höhe von mind. 2,80 m ausreichend abgeschirmt werden können. Die Außenwohnbereiche (Terrassen o. Balkone) sind generell im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- 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 heraustreten. 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 Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

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

3. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Holzläufe 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.

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. 207 "Heuftgraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 31.05.2005

gez. U. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschub der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 31.05.2005 (SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-2042/1999
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wallenhorst, Gemarkung Lechtingen, Flur 2
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 der 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.

Osnabrück, den 11.09.2000

gez. i. A. Ritterhoff
Vermessungsoberrat

Katasteramt Osnabrück

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 05.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2000 bis 25.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 31.05.2005 (SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschub 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 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 11.07.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 31.05.2005 (SIEGEL)

gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 207 "Heuftgraben" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.2005 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 05.07.2005 (SIEGEL)

gez. U. Belde
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

Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	200110	Datum	Zeichen
	Lubnow - Witschel + Partner GbR Oba-Liebehof-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	bearbeitet	28.04.2000	Ni
		gezeichnet	28.04.2000	We
		geprüft	11.07.2000	Ni/Ev
	gez. Eversmann	freigegeben	11.07.2000	Ev

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 207

"Heuftgraben"

Mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)