GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 177
"AN DER DÖRNTE/HOLLAGER STRASSE"

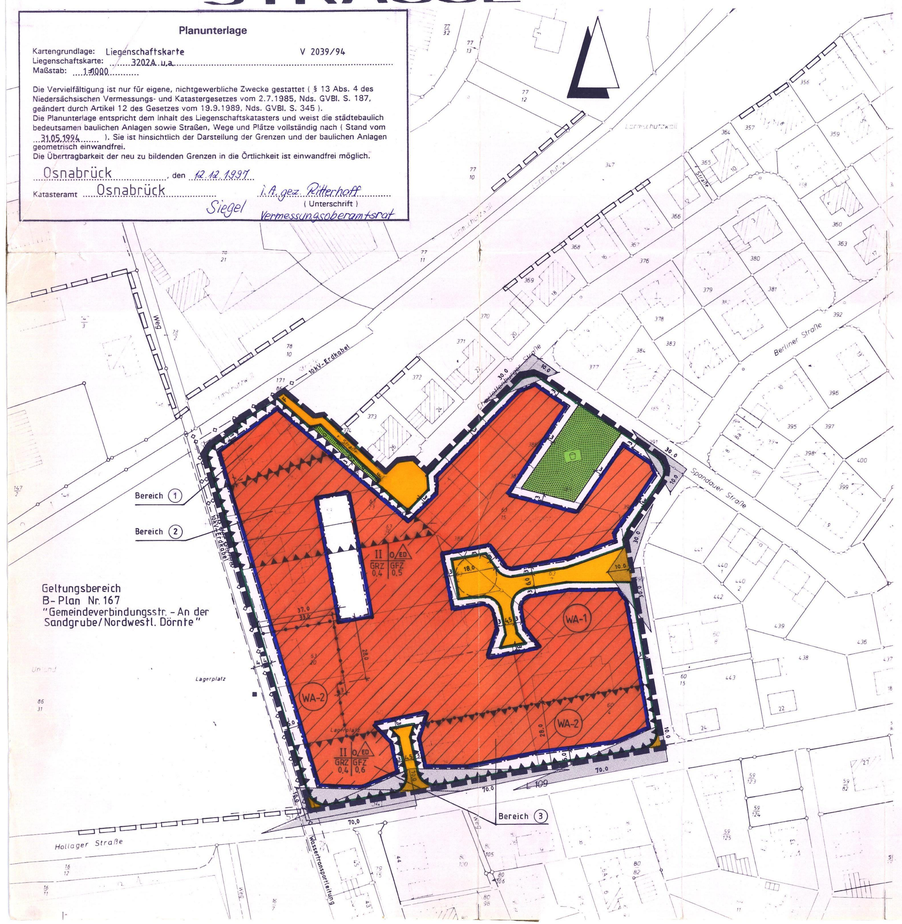
Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2039/94
Liegenschaftskarte: 3202A u.a.
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 31.05.1994). 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 12.12.1997

Katasteramt Osnabrück i.A. gez. Ritterhoff
(Unterschrift)
Siegel Vermessungsoberamtsrat



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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 Grenzmal
- 60 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 77/76 Flurstücksnummer
- 29 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA(1) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen
- WA(2) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 der Textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- II 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

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (gem. §9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)
- 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

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0.80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Bereich (1-3) sh. § 7 a - c der Textlichen Festsetzungen
- vorh. 10 kV-Erdkabel
- Wasserfransportleitung mit Schutzstreifen; Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Osnabrück

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 wir vor, 1,0 m betragen.

2. Traufenhöhe:
a) WA-1-Gebiet
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, 4,20 m nicht überschreiten.
Soweit vorhandene zweigeschossige Gebäude dieses Maß überschreiten, ist als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes bis auf max. 6,50 m zulässig.

3. Firsthöhe:
a) WA-1-Gebiet
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First/Dachhaut 9,00 m nicht überschreiten.
b) WA-2-Gebiet
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 10,50 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 unter b) genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
b) 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, fugiglagig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen. Für zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Satzungsbeschluß) bereits bebaute Grundstücke sind Ausnahmen und Befreiungen gem. § 19(4) BauNVO, letzter Satz, im Einzelfall zulässig.

§ 3 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.

§ 4 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.

§ 5 Durchgrünung der Siedlungsbereiche (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzenliste in der Anlage dieser Begründung).
Diese Regelung gilt ausschließlich für Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unbebaut sind bzw. in Zusammenhang mit Neubauvorhaben.

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

§ 7 Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
a) Im Bereich 1 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten in den Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und an den West- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Im Bereich 1 sind Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) nur im Lärmschatten (gegenüber der "Gemeindeverbindungsstraße") der geplanten Bebauung anzuordnen.

b) Im Bereich 2 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Im Bereich 2 sind Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) nur im Lärmschatten (gegenüber der "Gemeindeverbindungsstraße") der geplanten Bebauung anzuordnen.

c) Im Bereich 3 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, West- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Im Bereich 3 sind Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der "Hollager Straße – L 109" durch die geplanten Bebauung eintritt. Außenwohnbereiche an der Südseite der Gebäude sind zu vermeiden.

§ 8 Schutzbestimmungen zur Wassertransportleitung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Auf vorhandenen und unterirdischen Versorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Versorgungsträger.

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.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge - 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,
- von First bis zum Beginn des Dachaufbaus bzw. des Dacheinschnitts ein Mindestabstand von 1,0 m
- und von der unteren Dachkante 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.

2. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

C. HINWEIS

Südlich des Plangebietes verläuft die vorhandene Landesstraße 109 - Hollager Straße. Von der Straße gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes 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. 177 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 28.01.1998
(SIEGEL)
gez. Lahrmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 28.01.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Bürgermeister

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

INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen
Ing. (techn.) Ing. (grad.) Stadtplaner
Telefon: 0 54 07 / 8 80 - 0 • Fax: 8 80 - 88

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wallenhorst, den 13.11.1997 gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1997 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 27.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.06.1997 bis 14.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 28.01.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Bürgermeister

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 .....
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 28.01.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... 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.

den .....
Aufsichtsbehörde .....
Bürgermeister

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 / Ausnahmen vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr.177 „An der Dörnte/Hollager Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 29.04.1998 (Siegel) gez. Lahrmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

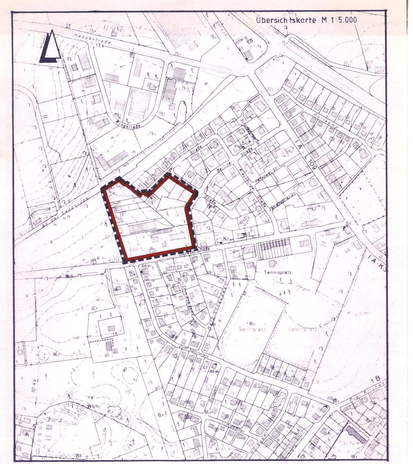
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den .....
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den .....
Bürgermeister



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 177
"AN DER DÖRNTE/HOLLAGER STRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B - Plan - Akte

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000