

Bebauungsplan Nr. 237 "Sandbreite"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22 Apr. 1993 (BGBl. I, S. 466)

I. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenverordnung DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich
- Gewerbe gem. § 8 BauNVO i. V. m. den textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zur Anpflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Erhaltung von Einzelbäumen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen/Höhengliederung der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
- Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsachse verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o. a. Bezugspunkt bis zur OK des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.

b) Maximal zulässige Firsthöhe

Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

- Die maximale Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2-Gebiet darf, gemessen von dem o. a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut), eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

c) Maximal zulässige Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut gemessen. Sie wird folgendermaßen festgesetzt:

- Im WA 1-Bereich zwischen mind. 3,20 m und max. 4,20 m,
- Im WA 2-Bereich zwischen mind. 3,20 m und max. 4,50 m.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 500 m² betragen.

§ 3 Anzahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ) sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die festgesetzte maximale Grundfläche darf für die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden.

§ 5 Geschossflächenzahl

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Nutzungsregelungen (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 7 Flächen zur Anpflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der bestehenden Vegetation so weit wie möglich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz richtet sich nach folgender Pflanzliste:

Deutscher Name: Botanischer Name:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Sträucher: | |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Feld-Rose | Rosa arvensis |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Glanz-Rose | Rosa nitida |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| „Wilde“ Johannisbeere | Ribes alpinum |

Für geschchnittene Gartenhecken ist geeignet:

- | | |
|-------------------------|--|
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Blutbuche | Fagus sylvatica, röttschwarze Varietät |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Eibe | Taxus baccata |

Kleinwüchsige Bäume:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Frühblühende Traubenkirsche | Prunus padus |

Immergrüne „Klein-Bäume“:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| Stechpalme oder Hulse | Ilex aquifolium |
|-----------------------|-----------------|

Bodendecker:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Kleines Immergrün | Vincetoxicum |
| Frauenmantel | Alchemilla mollis |
| Waldsteinie | Waldsteinia ternata |
| Beinwell | Silene acaulis |
| Thymian | Thymus spec. diverse |

§ 8 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 56 Nr. 8 NBauO)

Im Bereich des WA 1-Gebietes ist das anfallende Niederschlagswasser gem. ATV DVWK-A 138 (Januar 2002) auf den Grundstücken zu versickern. Die Entwässerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzustellen und vor Inbetriebnahme durch die Gemeinde abzunehmen. Ein Anschluss an vorhandenen Regenwasserkanal ist nur als Notüberlauf über die private Zuwegung zulässig.

Im Bereich des WA 2-Gebietes besteht ein Anschluss an eine bestehenden Regenwasserkanal. Vom Anschlusszwang kann auf Antrag bei der Gemeinde Wallenhorst befreit werden.

B Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. §§ 56, 91, 98 NBauO)

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

- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Kruppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer errichtet werden. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 50°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben)

- Die Gesamtlänge je Gebäudesite/Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

- c) Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Die Gesamtlänge je Gebäudesite/Traufenseite beträgt max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Frontspieße und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
- vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,00 m
- vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m (Loggien) eingehalten wird.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken zulässig.

a) Lebende Hecken

Lebende Hecken sind zur Einfriedigung des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der OK des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Hecke errichtet wird, bis zur OK der Hecke – zulässig. An der Grundstückseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, darf die Höhe der lebenden Hecke – gemessen von der OK der Mitte der fertigen Straße – 0,80 m nicht überschreiten.

b) Einfriedigungen mit Zäunen aus Holz / Metall o. a. und Mauern

- Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Plätzen
- Die Höhe der Einfriedigung der Grundstückseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, darf – gemessen von der OK der fertigen Straßenoberfläche bis zur OK der jeweiligen Einfriedigung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen sowie gegenüber Fußwegen und Spielplätzen darf auf einer Länge von max. 10,00 m – gemessen von der OK des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück bis zur OK der jeweiligen Einfriedigung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen. Einfriedigungen mit Mauern, Zäunen o. a. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwegen, Spielplätze etc.) einzuzäunen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, dass Bepflanzungsmaßnahmen und Berankungen noch auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

- Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen je Grundstückseite auf einer Länge von max. 10,00 m – gemessen von der OK des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedigung errichtet wird, bis zur OK der jeweiligen Einfriedigung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

C Hinweise

1. Außerkrafttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rulle Nr. 3, Gebiet zwischen Talstraße und Frankensteiner Straße sowie ein Teilbereich der 2. Änderung desselben Bebauungsplanes außer Kraft soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237 „Sandbreite“ erfasst werden.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Bereich der näheren Umgebung des Plangebietes sind Urnengräber der jüngeren Bronzezeit (ca. 1200–700 v. Chr.) bekannt. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück ist vom Beginn der einzelnen Erdarbeiten (Abriss und Baumaßnahmen) in Kenntnis zu setzen, um die Bodeneingriffe ggf. archäologisch begleiten zu können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelinsen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Versorgungsträger

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Straße „Sandbreite“ bestehende Versorgungsleitungen.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Inangriffnahme von Hochbau- und Erschließungsbaumaßnahmen von den anstehenden Arbeiten zu informieren, damit die einzelnen Versorgungsträger ihre Arbeiten untereinander sowie mit den erforderlichen Bauarbeiten koordinieren können.

4. Energieträger

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen wird von der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bramsche, Telefon 05461/9347-1631, nach vorheriger Rücksprache angezeigt.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen werden unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vorbehalten.

5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises. Die Müllbehälter der hinteren Grundstücke des Stichweges sind für die Abfuhr an die vorgelagerte Straße zu stellen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 237 „Sandbreite“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 26. Nov. 2007

(Siegel) gez. U. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerke/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 „Sandbreite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 26. Nov. 2007

(Siegel) gez. U. Belde
Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 237 „Sandbreite“ wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 15.05.2007 den entsprechenden erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wallenhorst, den 26. Nov. 2007

(Siegel) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Gemarkung Rulle, Flur 14

Maßstab: 1 : 500

Die in dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.08.2007). 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 21. Nov. 07

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt - (Siegel) gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung/Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 „Sandbreite“ hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis einschl. 23.08.2007 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 13.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger betroffenen öffentlicher Belange wurden Zeit vom 23.07. bis einschl. 23.08.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 26. Nov. 2007

(Siegel) gez. U. Belde
Bürgermeister

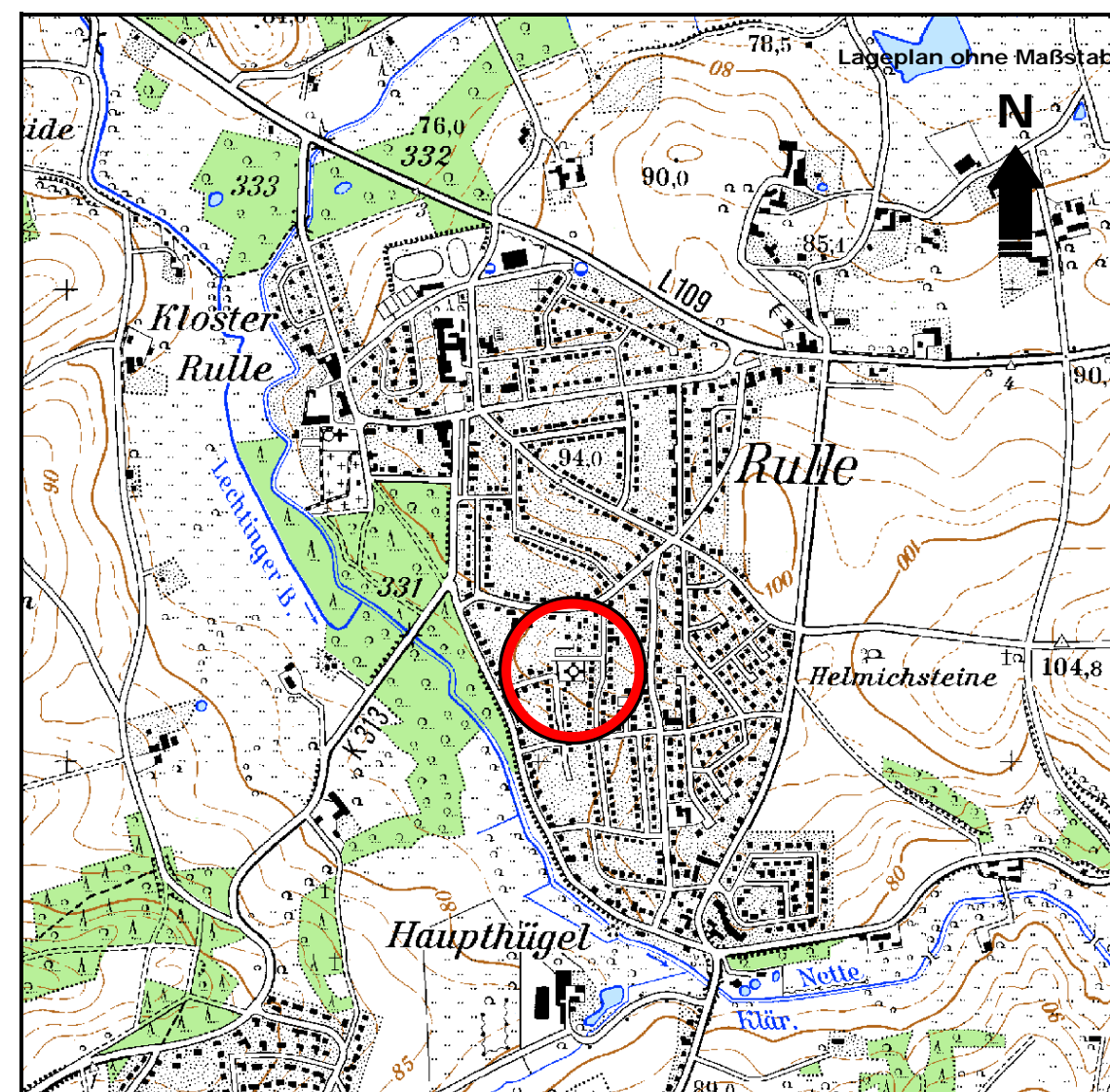
Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2007 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 26.11.2007

(Siegel) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 237 „Sandbreite“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2007 rechtsverbindlich geworden.	
Wallenhorst, den 25. Jan. 2008	gez. U. Belde Bürgermeister
(Siegel)	
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beschlittliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Wallenhorst, den Bürgermeister
(Siegel)	



Gemeinde Wallenhorst
Fachbereich II – Planen Bauen Umwelt
Rathausallee 1
49134 Wallenhorst
Tel. 05407 – 888 0 Fax: 05407 – 888 998

WALLENHORST
die Gemeinde

Bebauungsplan Nr. 237

„Sandbreite“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Wallenhorst, den 13.11.2007

Maßstab 1 : 500