



Planzeichenerklärung

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (Bgl. III 213-1-2)

- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen
- Spielplatz

6. Versorgungsflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 Abs. 6 BauGB)

Trafostation

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

8. Nachrichtlich übernommen

110 kV Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) 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 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 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 darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ) 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. Die festgesetzte maximale Grundfläche kann für die vorgenannten Anlagen bis auf 50 % überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz eine Überschreitung bereits vorliegt.

§3 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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz eine Überschreitung bereits vorliegt.

§ 4 Ausschluss

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

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

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

a) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer errichtet werden. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 28° und 35°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.  
b) Dachaufbauten (Gauben)  
Die Gesamtlänge je Gebäudeseite/Taufenseite 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 Gebäudeseite/Taufenseite 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.  
d) Frontspieße müssen ab dem Erdgeschoss mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten.

2. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Bau NVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedungen

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

a) Lebende Hecken

Lebende Hecken sind zur Einfriedung 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 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) Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern  
Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Plätzen  
Die Höhe der Einfriedung der Grundstückseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, darf - gemessen von der OK der fertigen Straßenoberfläche bis zur OK der jeweiligen Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedung 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 Einfriedung - eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen. Einfriedungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzugrünen. 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.  
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen  
Einfriedungen 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 Einfriedung errichtet wird, bis zur OK der jeweiligen Einfriedung - eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

C. Hinweise

1. Außerkrafttreten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 19 "Auf dem Hollerbeck" treten bestehende Teile des Ursprungsplanes außer Kraft.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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, Osnabrück 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

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.  
Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bramsche, 05462/9347-1631, ist nach vorheriger Rücksprache bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.  
Die Zuwegung zu der v. g. Transformatorenstation im Plangebiet muss auch für Großfahrzeuge und Großgeräte weiterhin gesichert bleiben.

4. Bestehende Hochspannungsleitung

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Als Anlage zur Begründung ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.  
Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.  
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/der Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.  
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Sämtliche Baumaßnahmen am Schutzstreifenrand und innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Ansprechpartner hierfür ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, ERNN-H-LP, Freistuhl 7, 44137 Dortmund. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Gebäude und Anlagen, z. B. Anpflanzung, Gartenlauben, Geländeneueveränderungen.  
Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.  
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Präambel und Ausfertigung (mit Örtlichen Bauvorschriften)

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 Niedersächs. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 19 "Auf dem Hollerbeck", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

gez. Dr. Wissel

Vermessungsdirektor

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Wallenhorst, den 22.01.2007

(SIEGEL)

gez. U. Belde

Bürger