



Planzeichenerklärung

gem. PlanV 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 (BjBl. III 213-1-2)

- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 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)
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
- nur Einzelhausbebauung zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität

5. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Ausschluss

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

§2 Anzahl der Wohnungen

Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück im WA-4 Bereich nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

§3 Geschößflächenzahl

Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume inklusive ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige Geschößflächenzahl anzurechnen. Eine Überschreitung der GFZ im WA-1 -, WA-2 -, WA-3 -, und im MI-1 und MI-2 Bereich ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt.

§4 Überschreitung der Grundflächenzahl

In der BauNVO §19 Abs. 4 Nr. 1-3 wird die Ermittlung der Grundflächen, und unter welchen Voraussetzungen die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden darf, festgelegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind ebenso alle Pflasterflächen (wie z.B. Terrassen) mitzurechnen.

Im WA-1, WA-2 und WA-3 Bereich ist für den Hauptbaukörper die GRZ auf 0,4 festgelegt und eine Überschreitung, gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 1-3, maximal um 50 % zulässig.

Im WA-4 Bereich (Neubau Innenbereich) ist für den Hauptbaukörper die GRZ auf 0,4 festgelegt und eine Überschreitung, gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 1-3, maximal um 25 % zulässig.

Im MI-1 Bereich ist für den Hauptbaukörper die GRZ auf 0,6 festgelegt und eine Überschreitung, gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 1-3, maximal um 50 % zulässig.

Im MI-2 Bereich ist für den Hauptbaukörper die GRZ auf 0,6 festgelegt und eine Überschreitung, gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 1-3, maximal um 25 % zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ im WA-1 -, WA-2 -, WA-3 -, und im MI-1 und MI-2 Bereich ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt.

§5 Zahl der Vollgeschosse

Im WA-2 - und WA-3 Bereich ist die Errichtung eines dritten Vollgeschosses dann zulässig, wenn es sich um eine Erweiterung im Bestand handelt und sich das dritte VG im Dachgeschoss befindet. Die bestehende Gebäudehöhe darf dafür nicht überschritten werden.

§6 Bauweise

Für die Bereiche WA-1 bis WA-4, sowie für den Bereich MI-2 ist ein offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zulässig. Für den Bereich MI-1 ist eine abweichende Bauweise gem. Bestand zulässig.

§7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss je Einzelhaus u. je Doppelhaushälfte gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

§8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. §9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gem. §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.
- Die Mindestbreite der Zuwegung, bzw. Zufahrt, für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 3,0 m betragen. 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 einer gemeinsamen Zufahrt von 2 Hinterliegergrundstücken muss mindestens 4,5 m betragen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 225 "Östlich der Klosterkirche"

§ 2 Gebäudehöhe

Die Höhe des fertigen EG-Fußbodens darf, gemessen von den jeweils unten genannten Bezugs-Höhenpunkten bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens in der Mittelachse 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 bis zur tatsächlichen Höhe zulässig.

- Als Bezugs- Höhenpunkt für den WA-1, WA-2 und WA-3-Bereich und das Mischgebiet gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahnen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 eine minimale Firsthöhe von 7,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.
 - Neubau Innenbereich
1. Als Bezugs-Höhenpunkt WA-4 Bereich gilt die Oberkante Mitte der fertigen privaten Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück im Schnittpunkt mit dem jeweiligen WA-Bereich des Vorderliegergrundstücks.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 eine minimale Firsthöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FF) festgesetzt.

§ 3 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspieße

- Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Pultdach mit in der Höhe versetzter Firstlinie, Waln- und Krüppelwalmdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
 - Die zulässige Dachneigungsandbreite beträgt zwischen 20° und 45°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Gem. §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA1-, WA-2, WA-3 und im MI-1 und MI-2 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.
3. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bis zu einer halben Dachlänge zulässig. Frontspieße dürfen je Gebäudesite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird;
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

§ 4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, gemäß ATV 138-DVWK-A 138 (Januar 2002), im WA-3- und WA-4 Bereich auf dem Grundstück zu versickern. Die Entwässerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzustellen und vor Inbetriebnahme durch die Gemeinde abzunehmen. Ein Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Hinweise

Oberflächenentwässerung

Im WA-1, WA-2 sowie im MI-1 und MI-2 Bereich besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Kanalsystem der Gemeinde Wallenhorst.

Immissionsschutz

Von der Landesstraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Regenwasser Nutzung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

Photovoltaik und Solarenergie

Zur Energiegewinnung und Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Photovoltaik bzw. Solarkollektoren empfohlen.

Begrünung

Es wird empfohlen Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ungeliederte Fassadenflächen könnten aus kleinklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Darüber hinaus sind auf den privaten Pflanzflächen die Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen wünschenswert. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist zu vermeiden.

Müllbehälter

Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten, öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.

Versorgungsleitungen

Bei Bauausführung sind die entsprechenden Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon zu benachrichtigen. Der Bauherr wird aufgehalten sich die ertverlegten Versorgungseinrichtungen anzeigen zu lassen.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 225 "Östlich der Klosterkirche", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 20.01.2006..... (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4 - 349/2005

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Rulle

Maßstab: 1:1000

Die 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. S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.04.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 20.01.2006.....

Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück (SIEGEL) gez. Dr. Wissel -Unterschrift-

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 01.06.2004 bis zum 15.06.2004 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 13.05.2005 bis zum 27.05.2005 stattgefunden. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 21. Mai 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 20.01.2006..... (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.08.2005 bis 02.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gem. §4(2) BauGB fand eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Sie wurden mit Schreiben vom 25.07.2005 über die Auslegung gem §3(2) BauGB informiert.

Wallenhorst, den 20.01.2006..... (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2005, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 20.01.2006..... (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 225 "Östlich der Klosterkirche" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.2006..... im Amtsblatt f. d. Landkreis Os... bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2006... rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 21.02.2006..... (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschritten gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich

Wallenhorst, den 15.05.2014..... (SIEGEL) gez. U. Belde Bürgermeister

Kloster Rulle

Lageplan ohne Maßstab

Gemeinde Wallenhorst

Bebauungsplan Nr. 225
"Östlich der Klosterkirche"
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Abschrift

Planverfasser: Jörg Brockes Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Placke Dipl. Ing. (FH)	Unterschrift Planverfasser: Datum: 19. Januar 2006
	brockes.placke Stadt- und Landschaftsplanung Rathausallee 1 49134 Wallenhorst