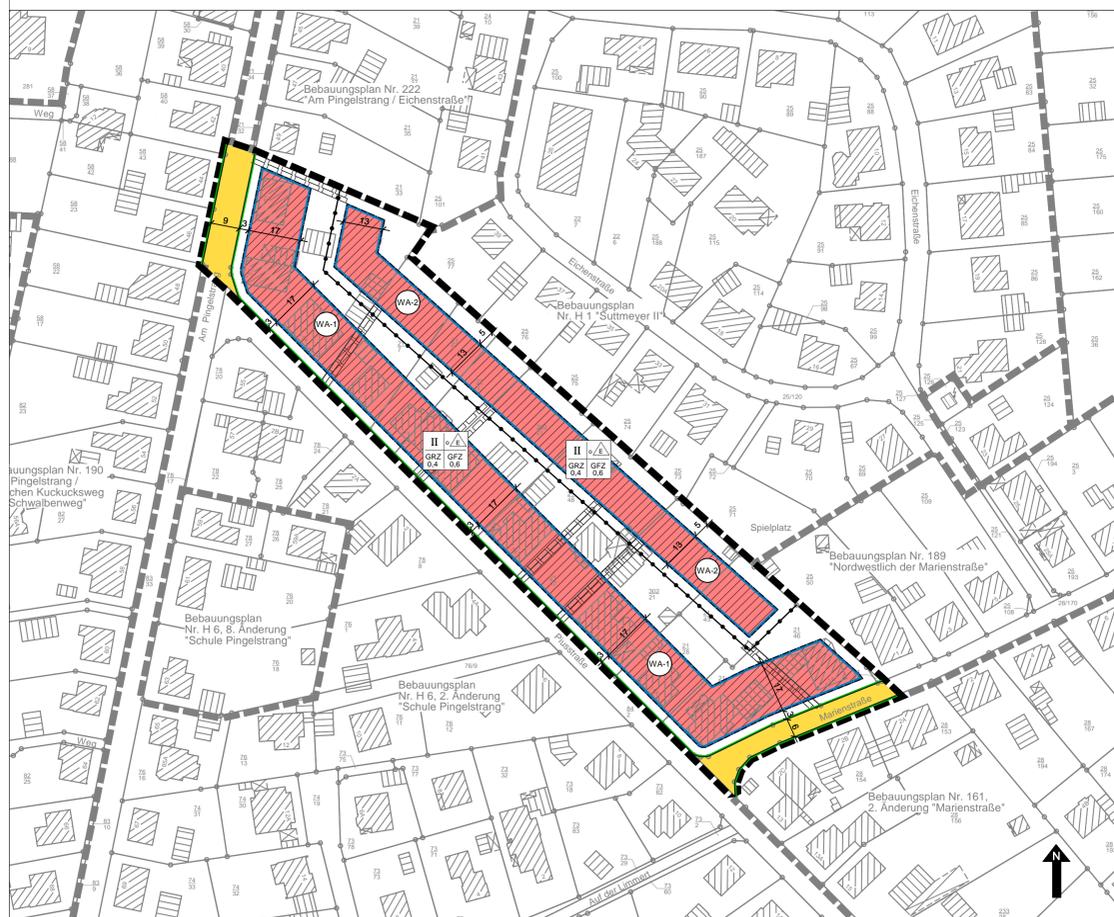


Bebauungsplan Nr. 242 "Östlich der Piusstraße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnerverordnung 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 großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. 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

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe

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 öffentlichen Erschließungsstraße 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) 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 das Maß von 4,00 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First (hochster Punkt der Dachhaut), eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

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

§ 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,

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf im WA-2-Gebiet durch die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist außerdem zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz eine Überschreitung für das WA-1-Gebiet bereits vorliegt.

§ 3 Geschossflächenzahl (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO)

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 maximal zulässige GFZ anzurechnen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz im WA-1-Gebiet eine Überschreitung bereits vorliegt.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB muss die Mindestgröße der Baugrundstücke 450 m² betragen.

§ 5 Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In jedem Einzelhaus sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz im WA-1-Gebiet eine Überschreitung bereits vorliegt.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 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 und
- die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung erforderlich machen.

Die Mindestbreite der Zuwegung bzw. der Zufahrt für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 3,0 m betragen. Sofern für 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 für 2 Hinterliegergrundstücke muss mindestens 4,50 m betragen.

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

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

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

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

a) Dachformen, Dachneigungen
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Kruppelwalmdächer sowie Puttdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer errichtet werden. Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt zwischen 38° und 55°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben)

Die Gesamtlänge je Gebäudeside/Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang 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

Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Die Gesamtlänge je Gebäudeside/Traufenseite beträgt max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Frontspieße und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang 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.

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

2. Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO)

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 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.ä. 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.ä. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzugraben. 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.

Eine Überschreitung zu den Festsetzungen bezüglich Einfriedigungen ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes eine Überschreitung bereits vorliegt.

4. Versickerung (gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO)

Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist im WA-2-Gebiet auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK - A 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten. Es ist darauf zu achten, dass das auf Stellflächen und Zufahrten versickernde Regenwasser über belebte Bodenzone entwässert oder direkt in den Regenkanal eingeleitet wird. Ein Notüberlauf kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

C. Hinweise

1. Außerkrafttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. H 6, 2. Änderung „Schule Pingelstrang“ außer Kraft soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“ erfasst wird.

2. Archäologische Bodenfunde

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

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

Innerhalb des Verfahrensgebietes betreibt die RWE Westfalen-Weser-Ems AG ein 10-kV- und Niederspannungs-Erdkabelnetz und ein Mitteldruck-Erdgasnetz.

Bei evtl. 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, Telefon 05461/9347-1631, ist nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

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

Präambel und Ausfertigung

Auf 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 den Bebauungsplan Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie den Hinweisen einschließlich Begründung als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 29.01.2008

(Siegel) ...gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 29.01.2008

(Siegel) ...gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“ wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wallenhorst, den 29.01.2008

(Siegel) ...gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Hollage, Flur 12
Maßstab: 1 : 1000

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 nichtige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.08.2007). 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 22.01.2008

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

Öffentliche Auslegung/Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“ hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2007 bis einschl. 11.10.2007 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 31.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger betroffenen öffentlicher Belange wurden vom 10.09.2007 bis einschl. 11.10.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 29.01.2008

(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 18.12.2007 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 29.01.2008

(Siegel) ...gez. U. Belde.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2008 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 22.Feb. 2008

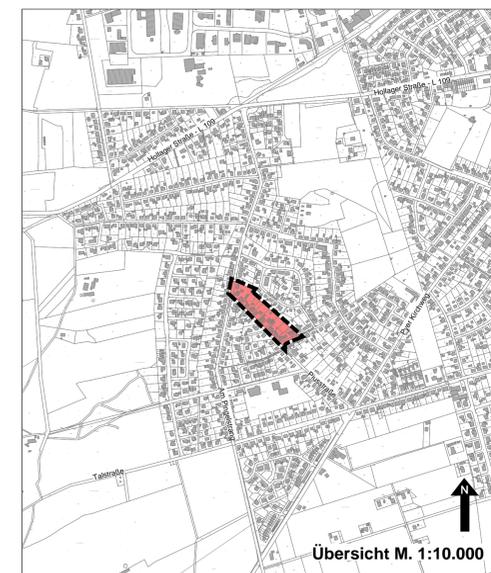
(Siegel) ...gez. U. Belde.....
Bürgermeister

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 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den 22.01.2010

(Siegel) ...gez. U. Belde.....
Bürgermeister



Übersicht M. 1:10.000

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



Bebauungsplan Nr. 242 „Östlich der Piusstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Wallenhorst, den 18.12.2007

Maßstab 1 : 1000