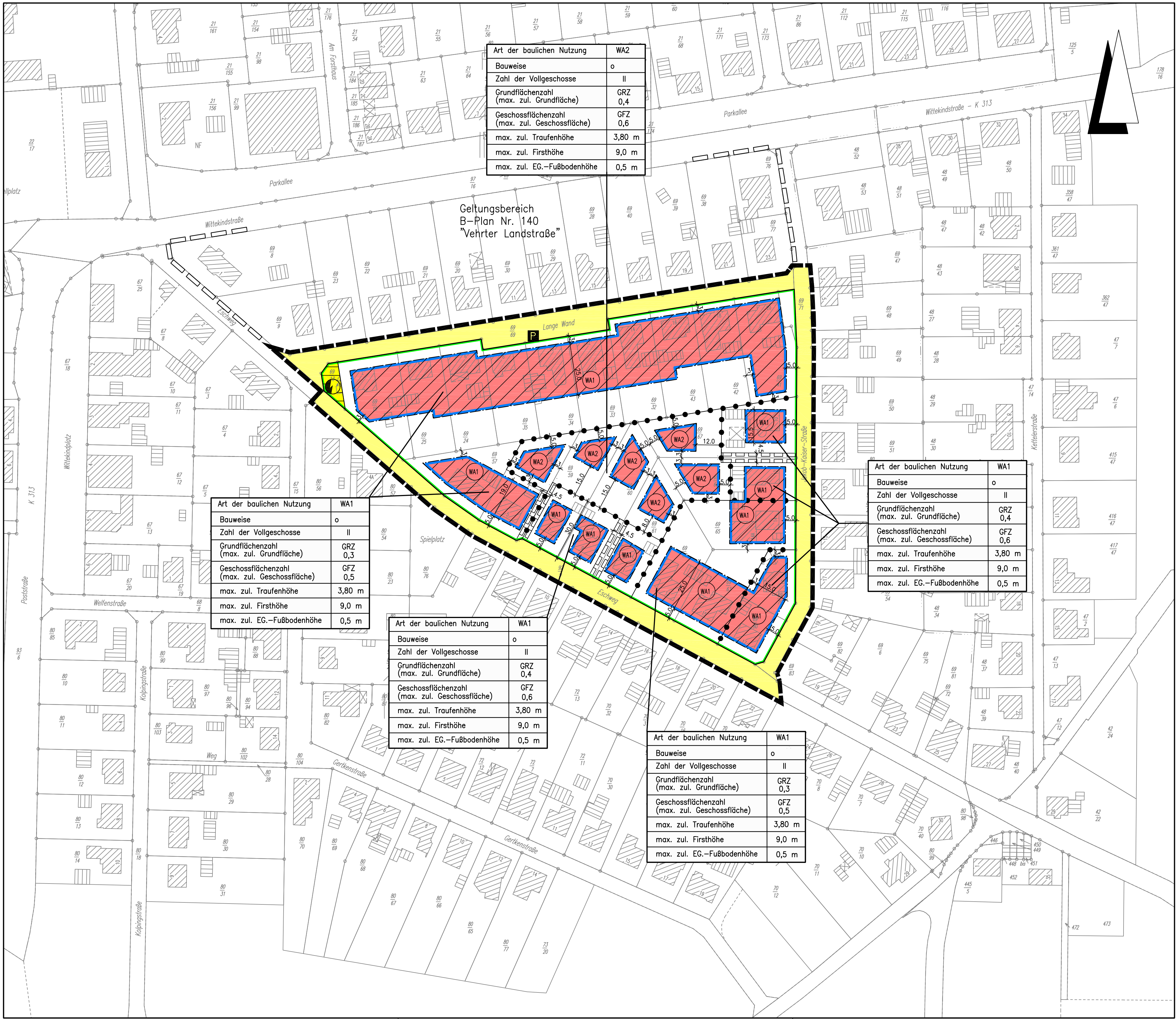


GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR.213

„Zwischen Eschweg/Jakob–Kaiser– Strasse/Lange Wand“



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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
- Demarkationsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. §§ 1+2 der Textl. Festsetzungen
nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- I, II usw. 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
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Höhengliederung der Gebäude – Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)

Die Höhengliederung der Gebäude – Höhe des fertigen EG-Fußbodens / Traufenhöhe / Firsthöhe – ist in der Planzeichnung festgesetzt. Folgende Höhenbezugspunkte sind maßgebend:

a) Höhenbezugspunkt für die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (WA-1-Bereiche): Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Ok. Mitte fertiger erschließender Straße – im Schnittpunkt mit der Verlängerung der jeweiligen Grundstücksoberkante. Für Hinterliegergrundstücke (WA-2-Bereiche) gilt eine abweichende Regelung. Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Ok. der fertigen Zuwegung mit dem WA-2-Bereich (vordere Grenze des Hinterliegergrundstücks). Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf – gemessen von dem o.a. jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens, den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.

b) Traufenhöhe: Die Traufenhöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden.

c) Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Dachhaut des Firstes. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden.

Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufenhöhe, Firsthöhe, EG-Fußbodenhöhe) überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung um das abweichende Maß zulässig.

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

a) Bei der Ermittlung der Grundfläche 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 und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bzw. von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitliggend verlegtem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.

§3 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelwohnhälfte nur 1 Wohnung zulässig.

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

Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke muss bei Einzelhausbebauung mindestens 500 qm betragen (gem. § 9 (1) Nr.3 BauGB). Baugrundstücke, die mit einer Doppelwohnhälfte bebaut werden, dürfen eine Mindestgröße von 300 qm nicht unterschreiten.

§6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9(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;
– die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung erforderlich machen;
– Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.
Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 4,0 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 für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muss mindestens 4,50 m betragen.

B: Gestalterische Festsetzungen

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

a) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden. Die zulässige Dachneigungssteilheit beträgt 35° bis 45°; Dachaufbauten und Frontspieße sind von dieser Regelung ausgenommen. Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-Bereich zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Baubsubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht überschreiten.

b) Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Ihre Gesamtmitte je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufenhöhe – gemessen in der senkrechten Ansicht – nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten ist auf 1,50 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; – vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

c) Frontspieße und Dachzeinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtmitte je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenhöhe nicht überschreiten. Frontspieße sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; – vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche), eingehalten wird. Dachzeinschnitte sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m; – vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche), eingehalten wird. Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

d) Garagen und Nebenanlagen: Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig. Sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße).

C: Textliche Hinweise:

- Die Anwohner auf den Hinterliegergrundstücken sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.
- Archäologische Funde sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.-Reg. Weser Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnaabrück zu kontaktieren, um die Möglichkeit von archäologischen Untersuchungen baugeleitend zu gewährleisten. 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 Abgabe unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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. 213 „Zw. Eschweg/Jakob–Kaiser–Str./Lange Wand“, 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 06.10.2003

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 06.10.2003

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1765/2001
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1965, Nds. OVerl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVerl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.12.2001). 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.

Osnaabrück, den 30. Juni 2003

i.A. gez. Seifert
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.2002 bis 06.05.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 06.10.2003

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.2002 bis 06.05.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 06.10.2003

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.09.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 06.10.2003

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 213 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 1.10.2003 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnaabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 1.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 28.11.2003

gez. U. Belde
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wallenhorst, den 28.11.2003

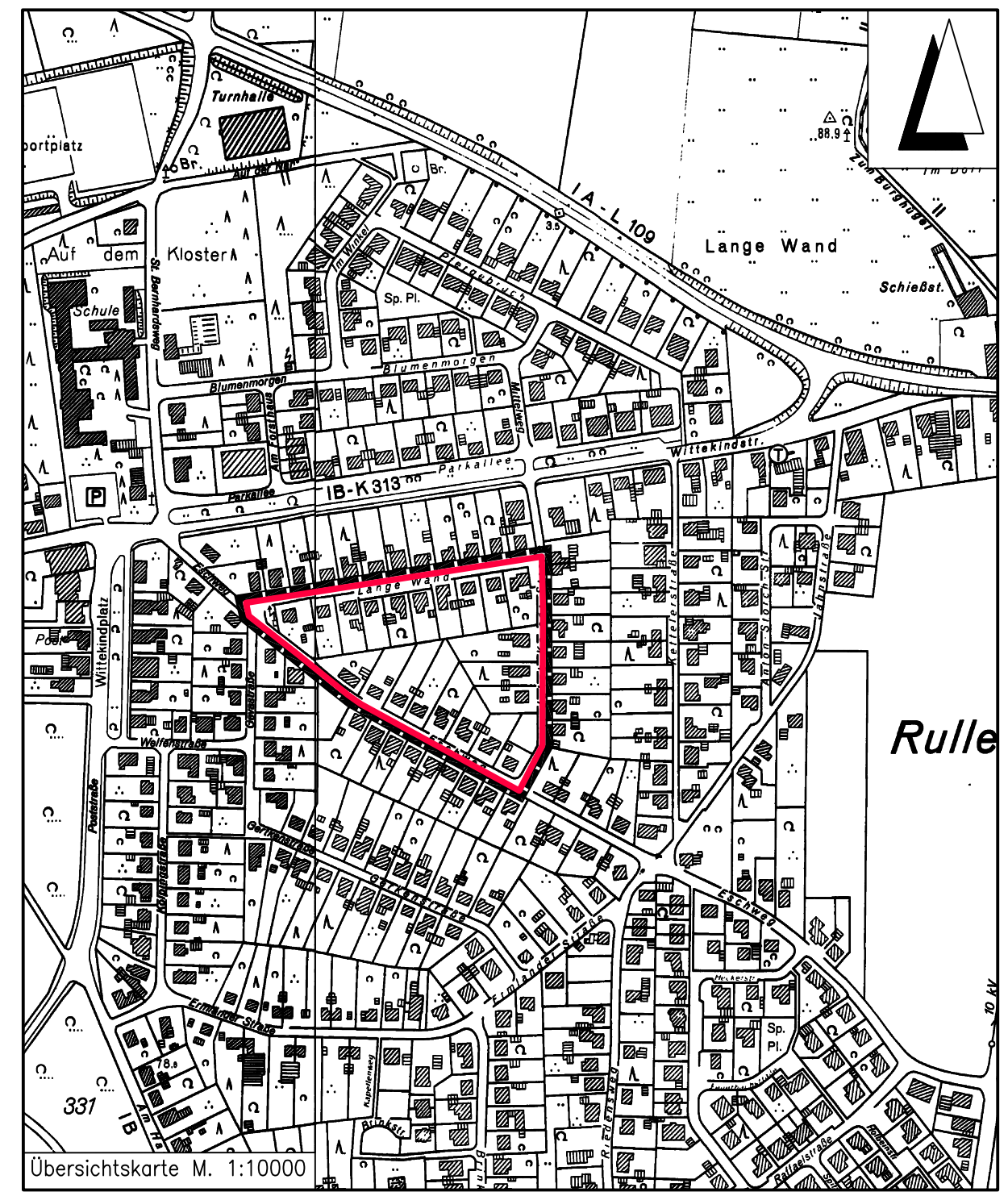
gez. i.V. Wächter
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den 28.11.2003

gez. i.V. Wächter
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubnow-Wischel + Partner GbR Otto-Lilienfeld-Str. 13, 49134 Wallenhorst Telefon (0477) 89-0 Fax (0477) 89-88	201364 bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Datum 2001-11 2001-11 2002-09 2002-09	Zeichen Ni We Ev
----------------------	---	--	---	---------------------------

**GEMEINDE WALLENHORST**
BEBAUUNGSPLAN NR. 213
"Zwischen Eschweg/Jakob–Kaiser–Str./Lange Wand"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------