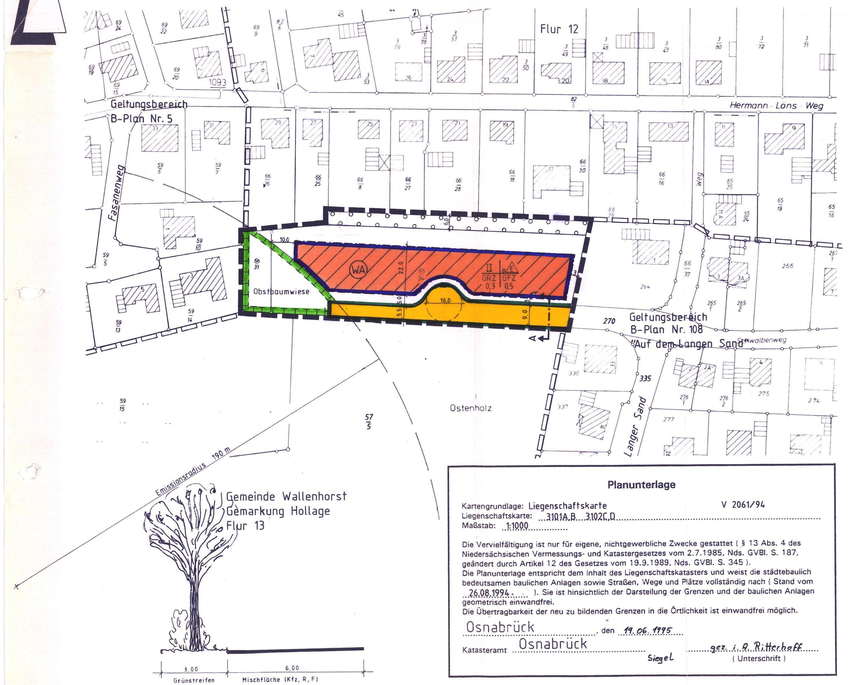
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 170
"VERLÄNGERUNG SCHWALBENWEG"



Schnitt A-A

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2061/94
Liegenschaftskarte: 3101A,B 3102C,D
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.1994). 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 14.06.1995

Katasteramt Osnabrück
ges. i. A. Ritterhoff
Siegel (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für graphostäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA allgemeines Wohngebiet
- überbaubarer Bereich
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I,II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (private Maßnahmenfläche)
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m §7 der textlichen Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

§1 **Sockelhöhe**
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 20 cm nicht überschreiten.

§2 **Traufenhöhe:**
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten

§3 **Firsthöhe:**
Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschoßfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,0 m ~~abgeschnitten~~, nicht überschreiten.

§4 **Grundflächenzahl**
Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplätze und Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im §19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch Zufahrten und Stellplätze ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

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

§6 **Anzahl der zulässigen Wohnungen**
Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

§7 **Flächen mit Pflanzbindung (gem. § 9(1)Nr.25a BauGB)**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation durch die Grundstückseigentümer flächig zu bepflanzen und dauernzu erhalten. ~~Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigefügt.~~
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem.
§ 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

B: **Örtliche Bauvorschriften**

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

a) **Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppel-Walmdach.**

b) **Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°.**

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten wird auf 1.60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, begrenzt.
Dachaufbauten, -einschnitte sind so zu errichten, daß
- **vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;**
- **vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m**

eingehalten wird.

Frontspieße dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Seiten- bzw. Traufenlänge nicht überschreiten. Die Bedachung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieße sind so zu errichten, daß
- **vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;**
- **vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.**

Pro Gebäudeseite sind nur Dachaufbauten (max. 3 Einzelgauben), oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

2. **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Hecken mit standortgerechten Gehölzen zu errichten; sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Hinweis:
Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigefügt.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §1 Abs. 2 des BauGB-Maßnahmen G und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 170 , bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehendenvorstehenden~~ örtlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehendenvorstehenden~~örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 18.07.1995

(Siegel)

gez. Schawe
Bürgermeister

gez. Klein
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 18.07.1995 (Siegel) gez. Klein Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.

..... den .....

Katasteramt (Unterschrift)

Planverfasser

INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen
Hitto Eversmann Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 0 54 07/8 80 - 0 • Fax 8 80 88

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wallenhorst, den 20.06.1995

gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.02.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmen G. v. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.03.1995 bis 28.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 18.07.1995 (Siegel) gez. Klein Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauG 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den .....

Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 18.07.1995 (Siegel) gez. Klein Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ~~204.3-2101-59033~~) mit Maßgaben/~~mit Maßgaben und Ausnahmen~~ gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 14. SEP. 95

Bezirksregierung Weser-Ems
Obere Genehmigungsbehörde

Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 04.09.1995 (Az. 204.8-21102-59033) aufgeführten ~~Auflagen/~~ Maßgaben ~~/Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 19.12.1995 beigetreten.
~~Die Genehmigung hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.~~
~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Wallenhorst, den 07.02.1996 (Siegel) gez. Klein Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß §12 BauGB im Amtsblatt des bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.1996 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 14.02.1996 (Siegel) gez. Klein Unterschrift

Amtliche Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift (Zeichnung des Schriftstückes) wird beglaubigt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei: 31.01.1996 erteilt.

Wallenhorst, den 25.01.1996

Gemeinde Wallenhorst
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wallenhorst, den .....

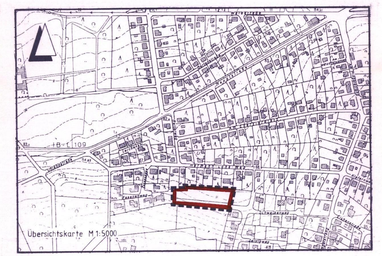
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den .....

Unterschrift



BEBAUUNGSPLAN NR. 170
"Verlängerung Schwalbenweg"
mit örtlichen Bauvorschriften

MASSTAB 1:1000

GEMEINDE WALLENHORST

B - Plan - Akte