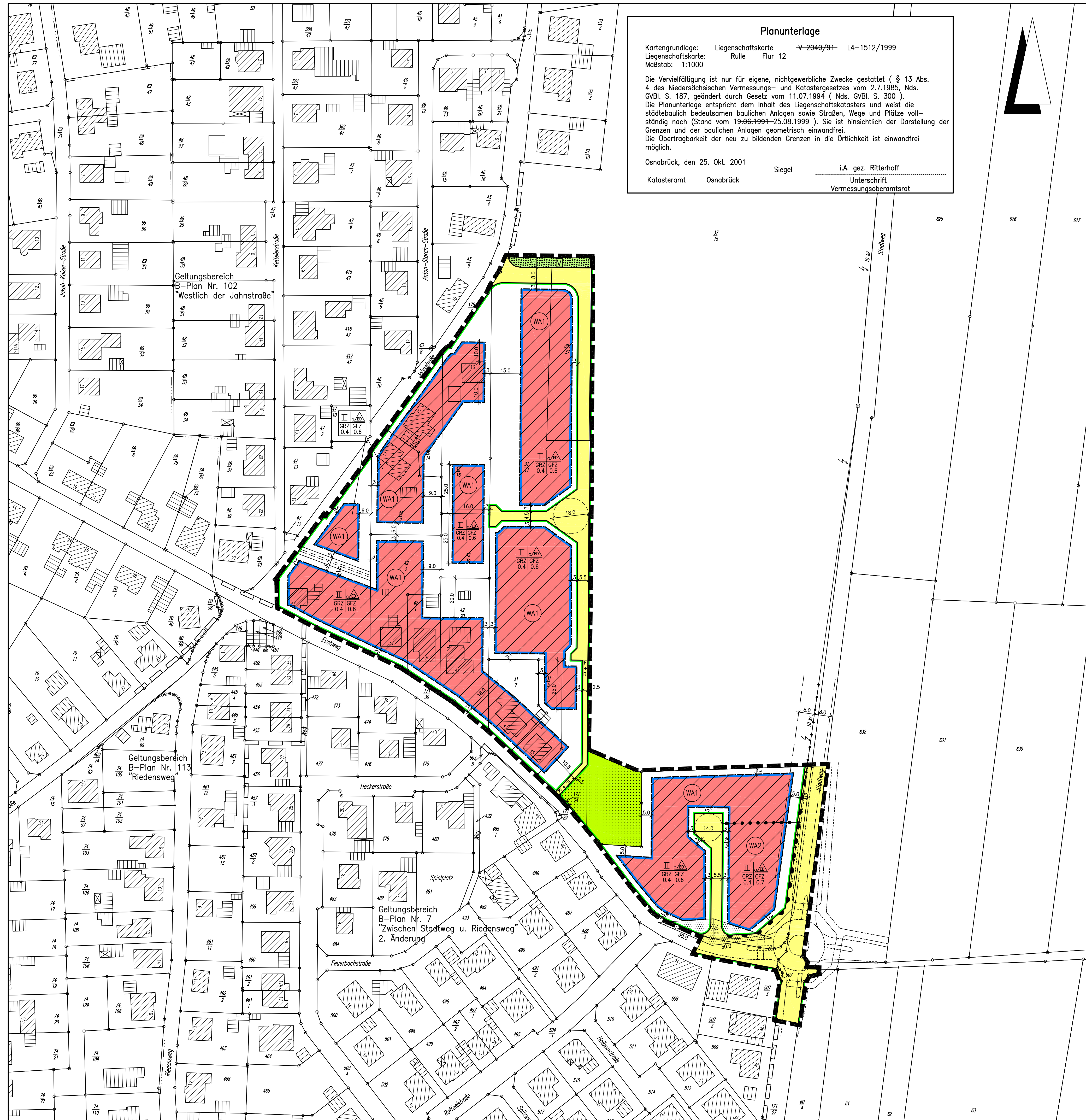


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 159

### „ZWISCHEN STADTWEG, ESCHWEG UND JAHNSTRASSE“

## TEIL I



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486).

I. BESTANDSANGABEN	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
Flurstücksnr.	
Im übrigen wird auf die Planzeichenschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB nicht überbaubarer Bereich	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. GRZ GFZ Baugrenze	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
10KV-Freileitung mit Schutzstreifen (wird verlegt)	
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (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	
Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	

### TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### §1 Gebäudehöhen

Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdschuldbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückskante).

##### Höhe des fertigen Erdschuldbodens

Die Höhe des fertigen Erdschuldbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger, erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdschuldbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis zum Maß der bereits vorliegenden Sockelhöhe zulässig.

##### Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdschuldbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, innerhalb des WA-1-Bereiches 4,0 m und innerhalb des WA-2-Bereiches 4,70 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufenhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

##### Firsthöhe

Die Firsthöhe darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdschuldbodens bis zur Oberkante First –höchster Punkt der Dachhaut– 5,0 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

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

- 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 nachfolgenden genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Pflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

### §3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
  - bei Einzelhausbebauung 600 qm,
  - bei Doppelhausbebauung 400 qm betragen.

### §4 Zahl der zulässigen Wohnungen

- WA –1– Bereich:  
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.
- WA – 2–Bereich:  
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 4 Wohnungen zulässig.

### § 5 Geschossflächenzahl

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

### § 6 Durchdringung der Siedlungsbereiche (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angelegene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum aller Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzenliste in der Anlage dieser Begründung).

§ 7 Begründung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i. V. mit Nr. 25 a BauGB). Das Pflanzmaß muß mind. eine Fläche von 4 qm umfassen.

### § 8 Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB i. V. m. § 1a (1) BauGB

BauGB – Zuerst- und Kostenersatzung gem. § 135 a – c BauGB  
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen und öffentliche Maßnahmen für Naturschutzwecke) festgesetzt. Desweiteren sind diesem Baugebiet externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet (s. Begründung). Die planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen erfolgt in einer eigenständigen Flächenutzungsplanung. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der „Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135 c BauGB der Gemeinde Wallenhorst“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstabes den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Ausgenommen von dieser Zuordnungsbestimmung bleiben die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes.

### B. Gestalterische Festsetzungen

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

a) Die Bedachung der Gebäude muß mit geneigten Dächern erfolgen. Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt zwischen 32° und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Baubestand bereits eine Überschreitung vorliegt. Die ursprüngliche Dachneigung darf (bei Neuerrichtungen, Umbauten, Erweiterungen) nicht überschritten werden.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Maximale Gesamtmaße je Gebäudeseite / Traufenseite:  
WA-1-Bereich: max. 1/2 der jeweiligen Traufentiefe,  
WA-2-Bereich: max. 2/3 der jeweiligen Traufentiefe.  
Dachaufbauten sind so zu errichten, daß – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 1,0 m, – vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Frontspieße sind so zu errichten, daß vom Ortsgang und vom First – unterhalb des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Abweichungen zulässig, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits Abweichungen vorliegen.

#### 2. Garagen und Nebenanlagen

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 generell entlang aller Grundstücksgrenzen in einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der OK, des gewachsenen Bodens auf dem privaten Wohngrundstück, auf dem die Hecke errichtet wird – zulässig.

#### B. Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall und Mauern

a) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen  
Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksseite, von der das Grundstück aus erschlossen wird, darf – gemessen von der OK, der fertigen Straßenoberfläche bis zur OK, Zaun / Mauer – 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 darf auf einer Länge von 10,00 m je Grundstückseite eine Höhe von 1,80 m – gemessen von der OK, der fertigen Straßenoberfläche, OK, des Fußweges – nicht überschreiten.  
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstückseite hinausgehen, sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen.  
Einfriedungen mit Mauern und Zäunen mit einer Höhe von über 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, etc.) einzuzäunen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, daß Befestigungsmaßnahmen und Benutzungen nach auf den privaten Grundstücken durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

b) Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen  
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken können ebenfalls auf einer Länge von max. 10,00 m je Grundstückseite – gemessen von der OK, des gewachsenen Bodens auf dem privaten Wohngrundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird – bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m errichtet werden.  
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstückseite hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

4. Versickerung von Oberflächenwasser (gem. § 56 (1) Nr. 8 BauO)  
Das als unbelastet geltende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist in auf den Baugrundstücken geeigneten Anlagen und dort oder von dort aus – zu versickern. Die ATV-Richtlinie 138 ist zu beachten. Sie sind an die Straßenentwässerung in Form eines Notüberlaufes anzuschließen. Eine Brauchwasserentlastung (z.B. Errichtung von Zisternen) ist zulässig.

### C. Hinweise

1. Zwischen der Gemeinde Wallenhorst und den Vorhabenträgern bzw. Eigentümern von Baulflächen innerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vereinbart worden, dass diese die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf entsprechend geeigneten Flächen durchführen bzw. die Kosten zur Durchführung von Maßnahmen übernehmen.  
Auf dem Grundstück 3/6 der Flur 14 in der Gemarkung Rulle werden auf einer 4.764 qm umfassenden Teilfläche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Eine Ackerfläche wird in Grünland umgewandelt. Die Fläche verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers / Eigentümers. Die Fläche ist dauerhaft vom Vorhabenträger / Eigentümer als Grünlandfläche zu erhalten; dies gilt auch für rechtsnachfolgende Eigentümer.

2. Die Mülleimer sind für den Zeitpunkt der Abholung im Einmündungsbereich Jahnstraße bzw. Eschweg aufzustellen.

3. Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB. Die Gemeinde hat eine diesbezügliche Teilungsatzung beschlossen und in Kraft gesetzt.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 88 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 159 „Zwischen Stadtweg, Eschweg u. Jahnstr.“ Teil I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 29.10.01  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(SIEGEL)

### Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 Teil I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2000 örtlich bekannt gemacht.

Wallenhorst, den 29.10.01  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(Siegel)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 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 18.08.1999 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.09.1999 bis 04.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 29.10.01  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(Siegel)

### 1. Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die 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 17.02.2000 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.03.2000 bis 20.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 29.10.01  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(Siegel)

### 2. Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die 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 23.03.2000 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.04.2000 bis 25.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 29.10.01  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(Siegel)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 29.10.01  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(Siegel)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 159 Teil I ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2001 im Amtsblatt d. Landkreises Osnabrück bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2001 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 14.01.2002  
gez. Belde  
Bürgermeister  
(Siegel)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

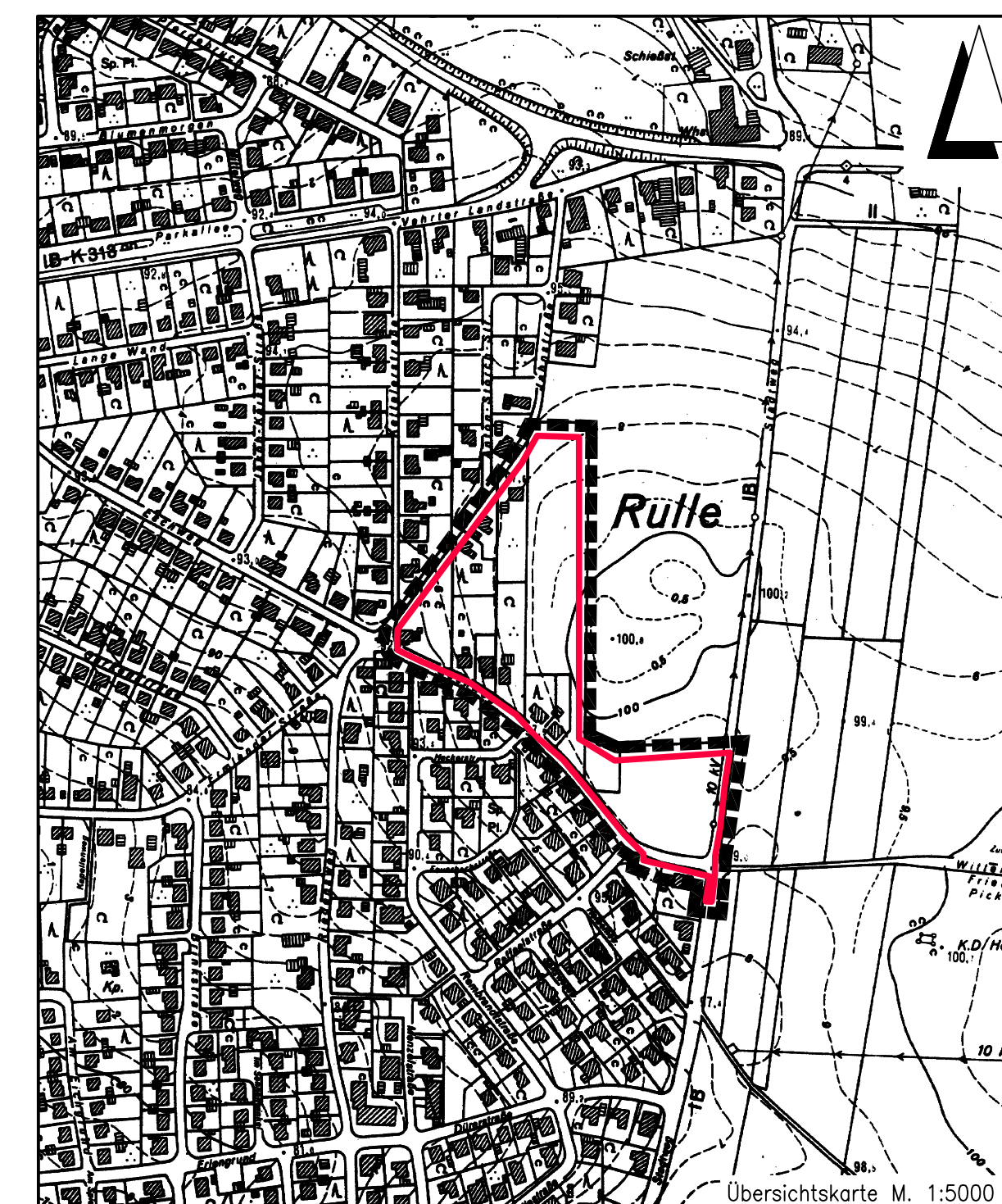
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den  
Bürgermeister

### Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b>	199103BP	Datum	Zeichen
	Lubenow · Witschel · Partner GbR	bearbeitet	29.06.1999	Ni
	Ullrich-Lienhart-Strasse 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	29.06.1999	We
	Telefon 04478/8 80-0 Fax 04478/8 80-88	geprüft	25.06.2001	Ni/Ev
	gez. Eversmann	freigegeben	25.06.2001	Ev

Wallenhorst, den 25.06.2001