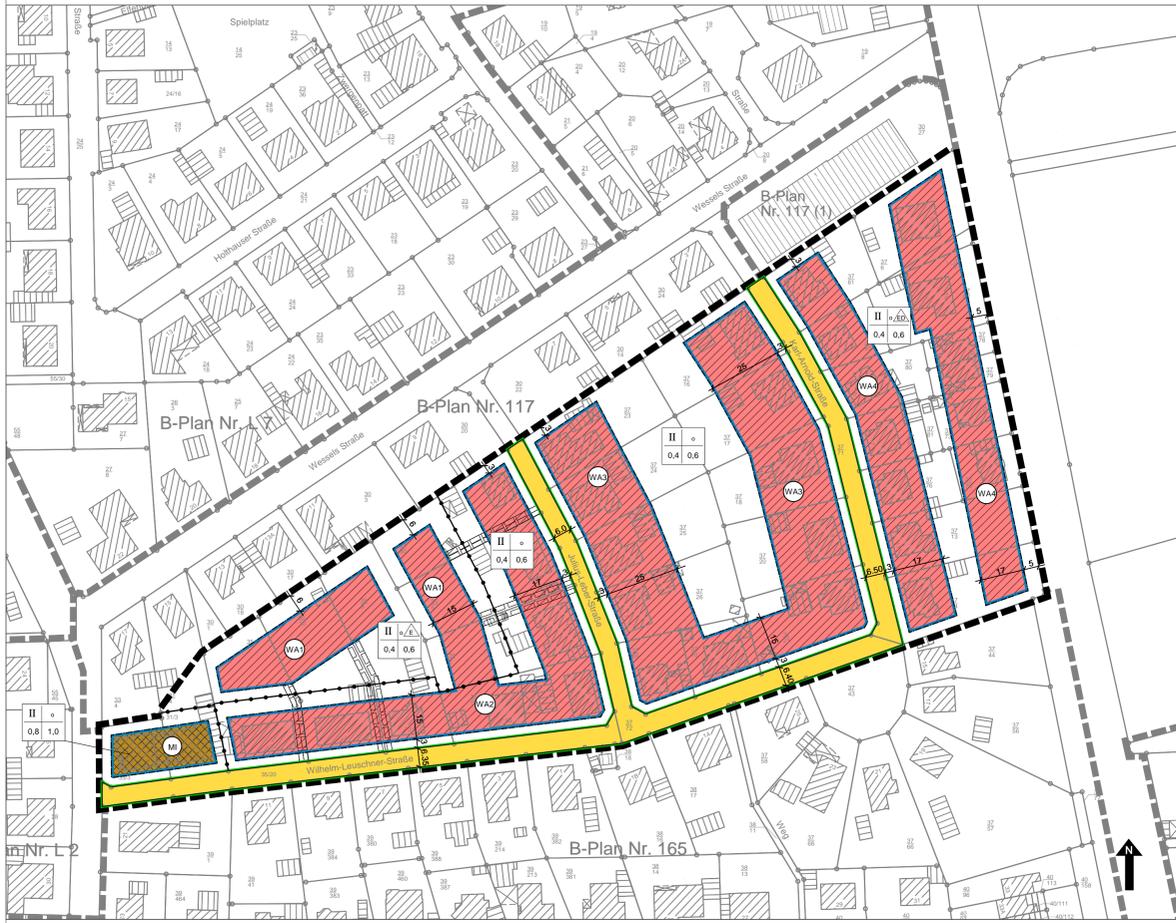


Bebauungsplan Nr. 236 "Nördlich der Wilhelm - Leuschner - Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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. Eigentumsgränze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichnerverordnung 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
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. den textlichen Festsetzungen

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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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

I. 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 Grundstück erschließenden fertigen Straße 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 3,80 m nicht überschreiten.
- c) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First (höchster 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,

mitzurechnen.
Die festgesetzte maximale Grundfläche kann für die vorgenannten Anlagen im Gebiet WA2 und WA4 bis auf 50 % überschritten werden.

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

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 3 muss die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 450 m² und je Doppelhaushälfte 400 m² betragen.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz eine Unterschreitung durch die vorhandene Grundstücksparzellierung bereits vorliegt.

§ 5 Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In einem Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig, in einem Doppelhaus eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude ist zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz 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;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung erforderlich machen;
- Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.

Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 4,0 m betragen. Abweichungen gem. § 31 BauGB sind nur dann zulässig, sofern die Entfernung zwischen dem Hinterliegergrundstück und dem öffentlichen Straßenraum nicht mehr als 50,0 m beträgt und an beiden Grundstücksgrenzen bereits geringere Abstände (unter 4,0 m) zwischen der jeweiligen Grundstücksgränze und der vorhandenen Bebauung bestehen.

Die Mindestbreite für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beträgt 3,0 m.

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.

§ 7 Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO)

Für das gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO ausgewiesene Mischgebiet werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- 1. Gartenbaubetriebe
- 2. Tankstellen
- 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Des Weiteren werden auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer errichtet werden. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 32° und 48°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- b) Dachaufbauten (Gauben)
Die Gesamtlänge je Gebäudeselbe/Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass
 - vom Ortsgang 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
Zulässig sind Loggien und Frontspieße. Die Gesamtlänge je Gebäudeselbe/Traufenseite beträgt max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Frontspieße und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
 - vom Ortsgang 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.

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

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 zur Einfriedung 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) Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern
 - Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Plätzen
Die Höhe der Einfriedung der Grundstückseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, darf - gemessen von der OK der fertigen Straßenoberfläche bis zur OK der jeweiligen Einfriedung 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 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 Einfriedung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen. Einfriedungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzugrünen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, dass Bepflanzungsmaßnahmen und Berankungen nach auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.
 - Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen
Einfriedungen 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 Einfriedung errichtet wird, bis zur OK der jeweiligen Einfriedung - eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

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

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

Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist im WA-1-Gebiet auf den Grundstücken zu versichern. Die Versicherungsanfragen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes ATV-DWVK - A 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Inangriffnahme von Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen von den anstehenden Arbeiten zu informieren, damit die einzelnen Versorgungsträger ihre Arbeiten untereinander sowie mit den erforderlichen Bauarbeiten koordinieren können.

3. Energielträger

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.

4. Immissionsschutz

Von der Bundesstraße 68 sowie derer Verbindungsrampe gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Müllentsorgung

Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke zwischen „Wilhelm-Leuschner-Straße“ und „Julius-Leber-Straße“ 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. 236 „Nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße“ 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 18.07.2007

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

Verfahrensvermerke/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 18.07.2007

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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Lechtingen, Flur 1
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 nichtgelegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.06.2007). 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 17. Juli 2007

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

(Siegel) **gez. Dr. Wissel...**
Vermessungsdirktor

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.10.2006 bis zum 20.10.2006 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde vom 02.10.2006 bis einschl. 20.10.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 18.07.2007

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 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 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.01.2007 bis 04.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gem. § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 18.07.2007

(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 22.03.2007 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 18.07.2007

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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 236 „Nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Juli 2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2007 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 27.08.2007

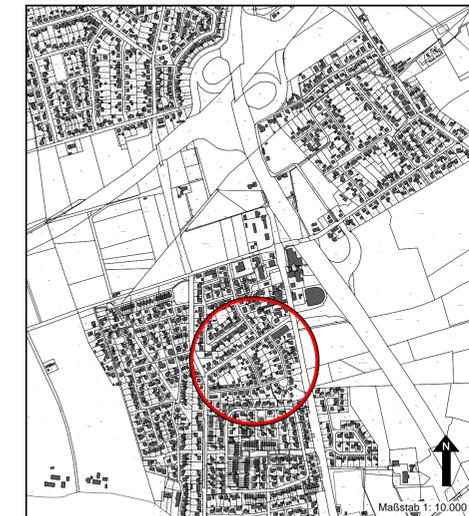
(Siegel) **gez. U. Belde...**
Bürgermeister

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 oder Verletzungen 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



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



Bebauungsplan Nr. 236 „Nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT Wallenhorst, den 23.03.2007 Maßstab 1 : 1000