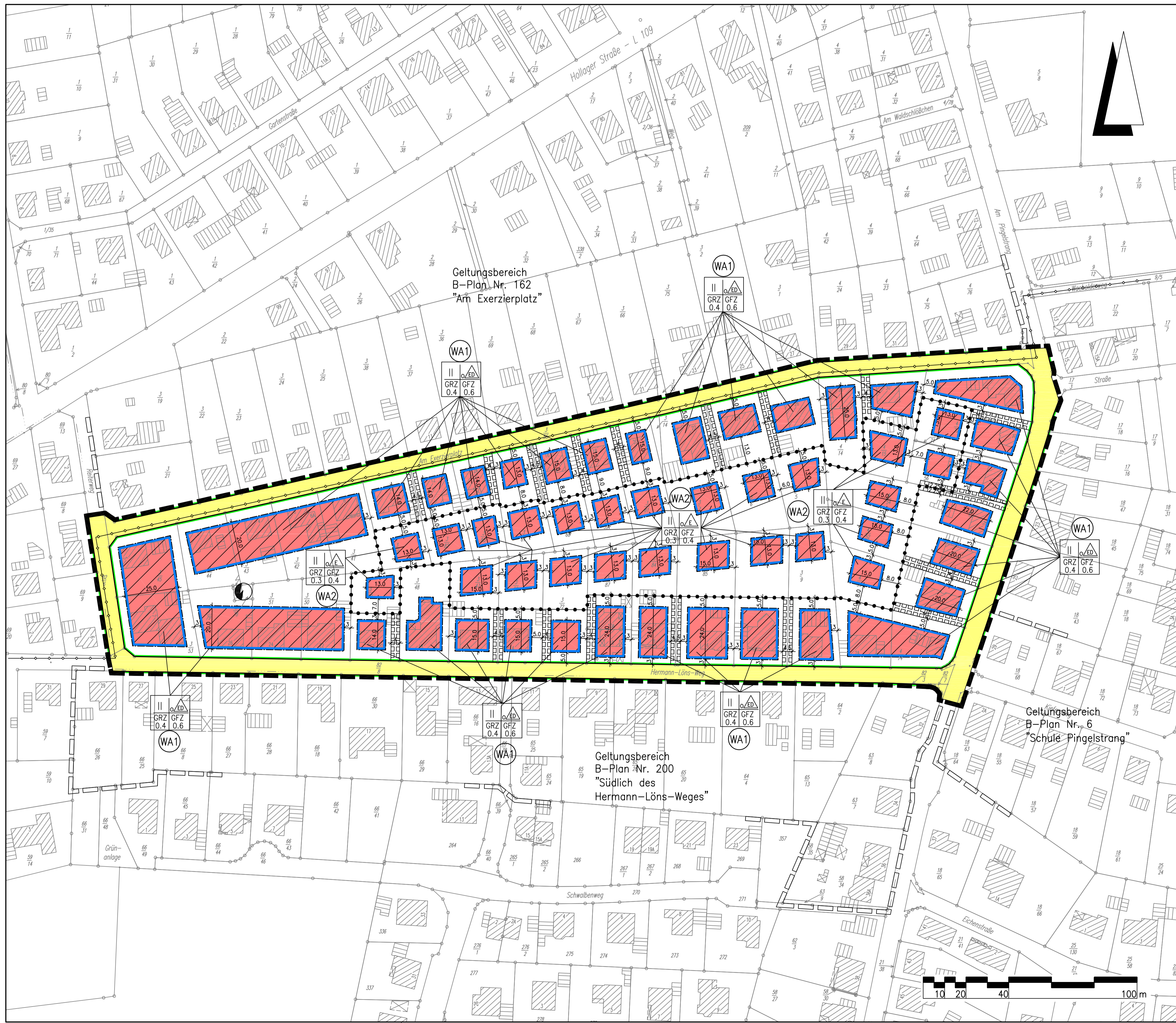


# GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 206

## „ZWISCHEN HERMANN-LÖNS-WEG UND AM EXERZIERPLATZ“



### 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

	Gemarkungsgrenze	
	Flurgrenze	
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
	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. den 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)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Travostation nachrichtliche Übernahme
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdisch (Erdgas-Hochdruckleitung)
	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Textliche Festsetzungen

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### §1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens)

- Höhenbezugspunkt: WA-1-Bereich: Oberkante Mitte der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße; WA-2-Bereich: Schnittpunkt zwischen WA-2-Bereich und der privaten Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück (Mitte Oberkante der fertigen Zufahrt).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf, gemessen von den jeweiligen vorgeordneten Höhenbezugspunkten bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens in der Mitte des Gebäudes, 0,2 m nicht überschreiten.
- Soweit 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 des festgesetzten Traufenhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

##### §2 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,00 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.

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

- a) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:
  - 1. Gärten 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 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 (WA-2-Bereich) bzw. 0,4 auf 0,5 (WA-1-Bereich) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dem zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteile) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mind. 25 % betragen.

##### §4 Zahl der zulässigen Wohnungen

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

##### §5 Geschosßflächenzahl

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

##### §6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

##### §7 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 geeigneten 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 Erschließungsstelle beibehalten wird;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlegung 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 (bis max. 3,0 m), 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 Grundstücksgrenze und der vorhandenen Bebauung bestehen. 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) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal-, und Krüppeldach. Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt: 30 bis 45°. Dachaufbauten 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 Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht überschreiten.

b) Dachaufbauten (Loggien), Dachneigungen (Loggien) und Frontspieße sind zulässig, ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufbreite - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche - nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß:

- vom First ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Frontspieße müssen ab dem ES mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausragen. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen. Der Frontspieße sind so zu errichten, daß:

- vom First ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgärten, oder ein Dachneigschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

##### 2. Gärten und Nebenanlagen

Gärten und Nebenanlagen sind auch in Flächdecksbauweise zulässig.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig. Sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,00 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 Straßenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.

### 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. 206 "Zwischen Hermann-Löns-Weg und Am Exerzierplatz", 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 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: L4 - 2041/1999  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wallenhorst, Gemarkung Hollage Flur 12  
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 Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.1999). 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 29.04.2002 Im Auftrag  
gez. Seifert  
Katasteramt Osnabrück Siegel Vermessungsoberrat

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 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 22.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.2000 bis 07.02.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### 1. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.07.2000 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 07.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.08.2000 bis 25.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### 2. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.11.2000 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 12.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.03.2001 bis 12.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Satzungsbeschuß

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 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 206 "Zw. Hermann-Löns-Weg und Am Exerzierplatz" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.05.2002 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2002 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 17.05.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

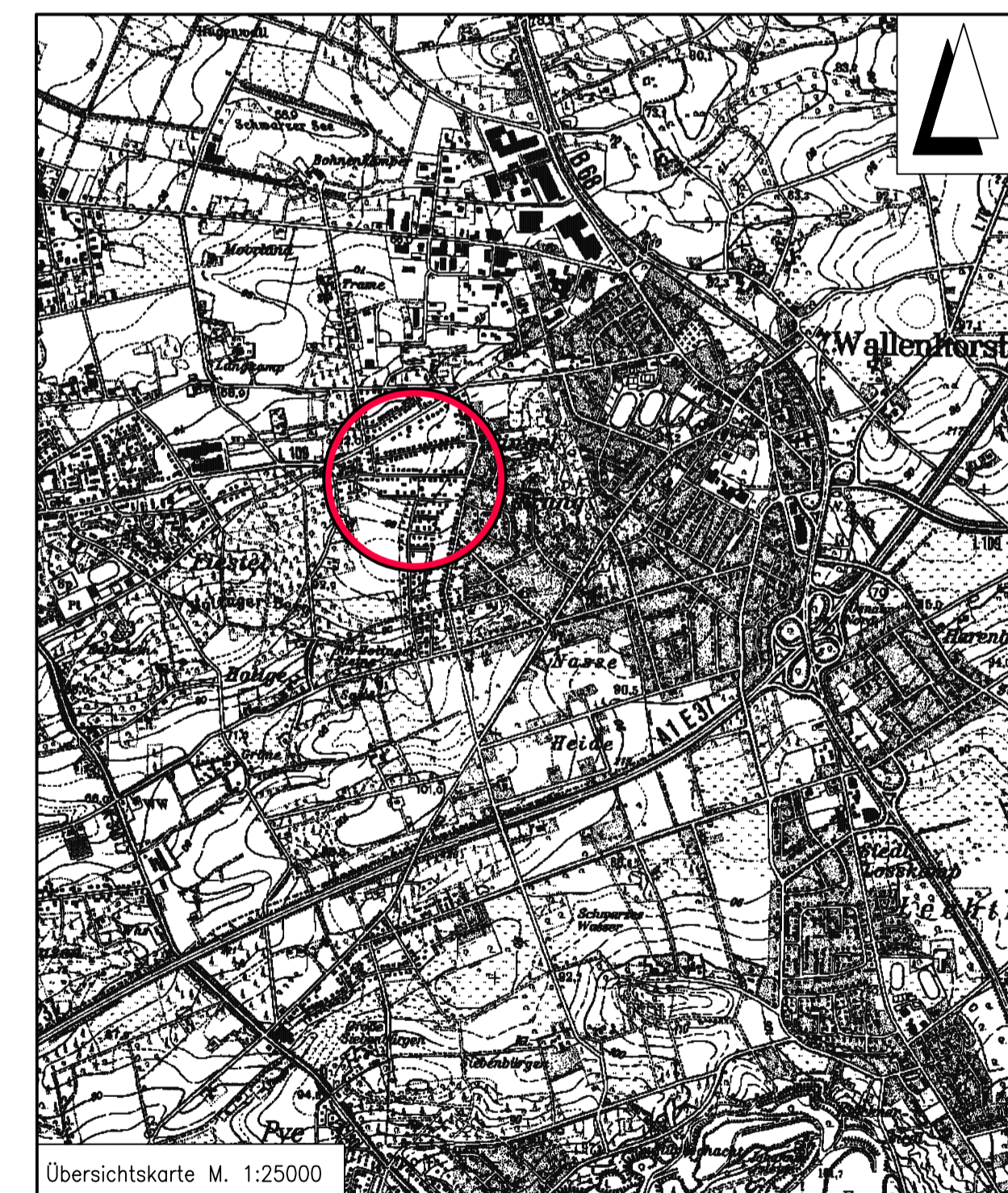
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den (SIEGEL) gez. U. Belde  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEUR PLANUNG</b> Lubnow + Witschel + Partner GbR Otto-Lilienfeld-Str. 13, 49134 Wallenhorst Telefon (0477) 8 80-0 Fax (0477) 8 80-88	1992/200P bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Datum 30.11.1999 30.11.1999 25.06.2001 25.06.2001	Zeichen Ni Wz Ni Ev
----------------------	---	---	---	---------------------------------