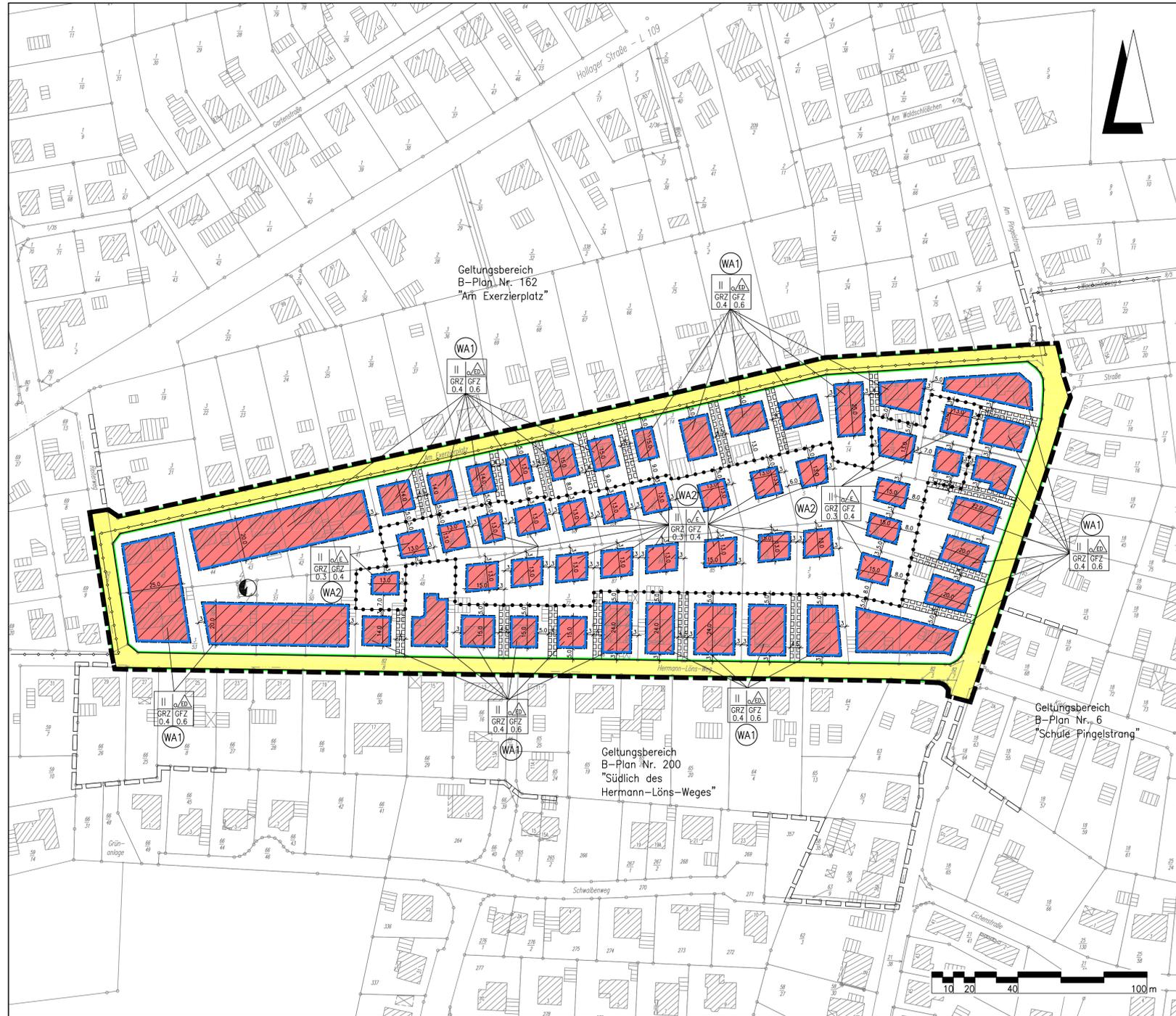




GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 206

„ZWISCHEN HERMANN-LÖNS-WEG UND AM EXERZIERPLATZ“



Planzeichenerklärung

- GemB 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauabstandsverordnung 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
- 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 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 Geschöbflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 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 Hauptwasserleitungen (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 Erdgeschosfußbodens)**
- Höhenbezugspunkt WA-1-Bereich: Oberkante Mitte der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße;
 - Höhenbezugspunkt WA-2-Bereich: Schnittpunkt zwischen WA-2-Bereich und der privaten Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück (Mitte Oberkante der fertigen Zufahrt).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von der jeweiligen vorgegebenen Höhenbezugspunkte bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens in der Mitte des Gebäudes, 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgegebenen Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig.

- §2 Traufhöhe**
- Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,00 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

- §3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebengebäuden 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 (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, breittufig 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 Geschöbflächenzahl**
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume 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. Bauweise kann gemäß § 31 BauGB Ausnahme und Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Zuwegung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern
- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsfläche 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 (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 Grundstücksparzellen bereits geringere Abstände (unter 4,0 m) zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenze und der vorhandenen Bepflanzung bestehen.
 - Sollten 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-, Walmt- und Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigung 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 (Gauben), Dach-einschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig, ihre Gesamthöhe je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der senkrechten Ansicht - nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß
- die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 - vom First ein Mindestabstand von 2,0 m;
 - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- Frontspieße müssen ab dem ES mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausstreten. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptkörpers 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 Gebäudesite sind max. drei Einzelgauben, ggf. ein Dach-einschnitt (Loggia), ggf. ein Frontspieße zulässig.
- 2. Garagen und Nebengebäude**
- Garagen und Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise 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/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

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

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.11.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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.

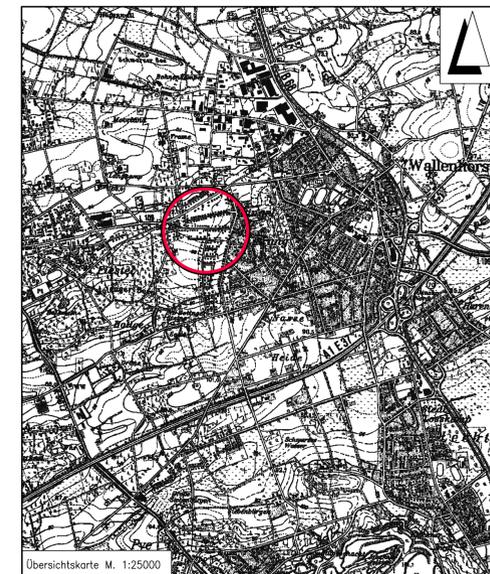
Wallenhorst, den 12.04.2002 (SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

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
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 12.04.2002 (SIEGEL)	gez. U. Belde Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss 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	Bürgermeister
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Wallenhorst, den	Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubnow/Witschel + Partner GbR Ole-Lübenthal-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	1992/200P	Datum	Zeichen
		bearbeitet	30.11.1999	N
		gezeichnet	30.11.1999	We/Wz
		geprüft	25.06.2001	N
		freigegeben	25.06.2001	Ev