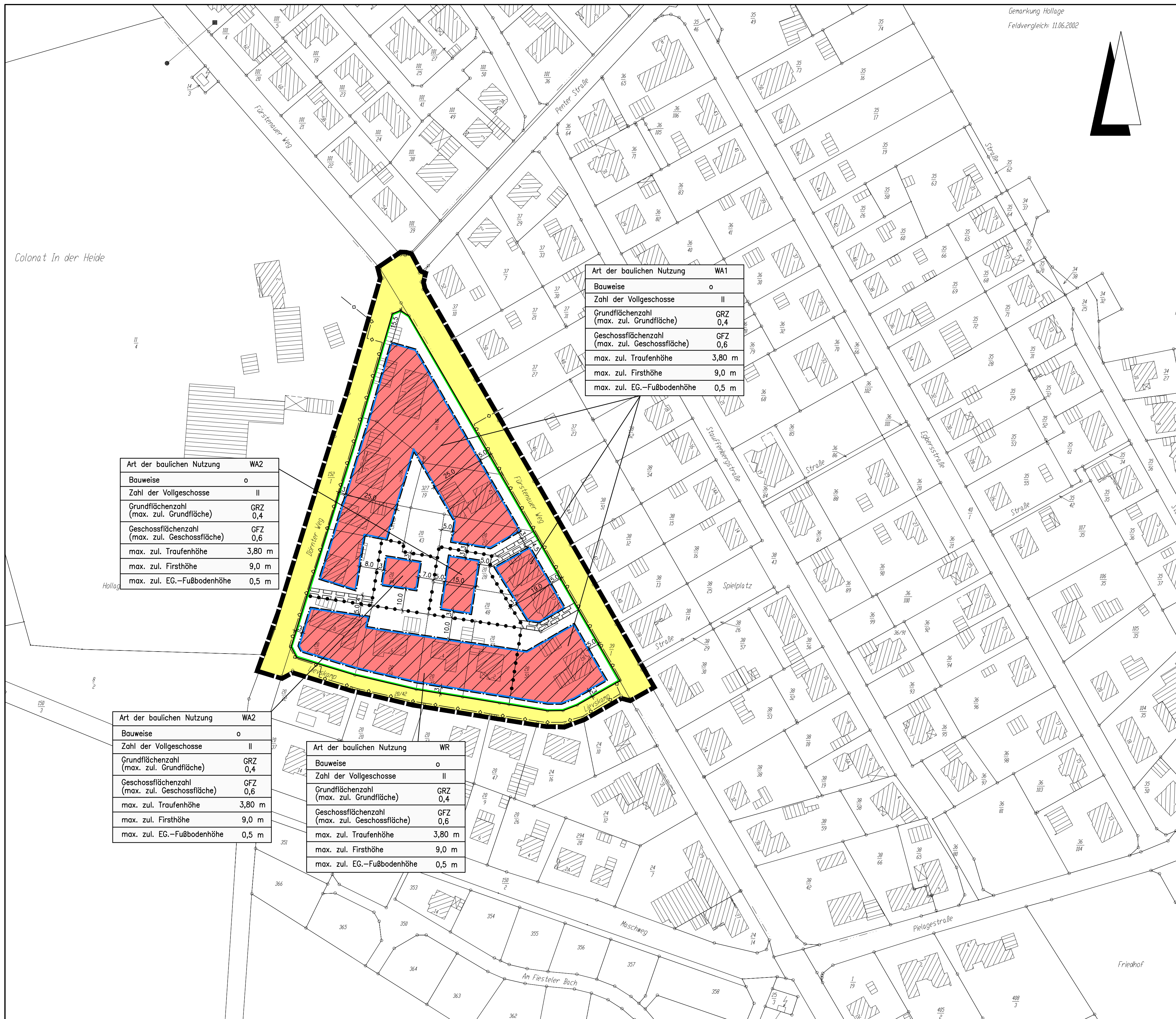


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 134

”FIESTEL–NORD”, 3. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 56) und der Bauutzungsverordnung 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 Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige 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. § 1 der Textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- Überbaubarer Bereich Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO 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
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig

| Baugrenze | |
|-----------|---|
| | öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

| Sonstige Planzeichen | |
|----------------------|--|
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Breitbandkabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Höhengliederung der Gebäude – Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
Die Höhengliederung der Gebäude – Höhe des fertigen EG–Fußbodens / Traufenhöhe / Firsthöhe – ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Folgende Höhenbezugspunkte sind maßgebend:

- a) Höhenbezugspunkt für die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (WA–Bereiche, WR–Bereich)
Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Ok. Mitte fertiger erschließender Straße – im Schnittpunkt mit der Verlängerung der jeweiligen Grundstücksachse.
Für Hinterliegergrundstücke (WA–2–Bereiche) gilt eine abweichende Regelung:
Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Ok. der fertigen Zuwegung (über das Vorderliegergrundstück) und dem WA–2–Bereich (vordere Grenze des Hinterliegergrundstücks).
- b) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut.
- c) Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Dachhaut (Ok. First).
- Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufenhöhe, Firsthöhe EG–Fußbodenhöhe) überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung um das abweichende Maß zulässig.

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

- a) Bei der Ermittlung der Grundfläche 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 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 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitartig verlegtem Rasengitterstein o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.

§3 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§4 Geschossflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht–Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen. Baugrundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, dürfen eine Mindestgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

§6 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 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.
Ausnahmen gem. § 31 BauGB sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 4,0 m betragen. Sofern für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, kann ebenfalls gemäß § 31 BauGB von der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in der Planzeichnung abgewichen werden. Die Breite für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muss mindestens 4,50 m betragen.

§7 Versickerung / Retention des Niederschlagswassers (WA–2–Bereich)

Das auf den Hinterliegergrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete und ausreichend bemessene Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen oder Riegeln) auf den Grundstücken – mit entsprechend gedrosselter Abgabe an die Regenwasserkanalisation – zurückzuhalten. Die entsprechenden technischen Regelwerke ATV 138 bzw. die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und umzusetzen.

B: Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspieße
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach.
WA–Bereiche:
Die zulässige Dachneigung beträgt mind. 42° und maximal 52°; Dachaufbauten und Frontspieße sind von dieser Regelung ausgenommen.
WR–Bereich:
Die zulässige Dachneigung beträgt mind. 20° und maximal 42°; Dachaufbauten und Frontspieße 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) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten ist auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass:
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

- c) Frontspieße und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
Frontspieße:
Frontspieße sind so zu errichten, dass:
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche), eingehalten wird.

- Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass:
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche),
– vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche) eingehalten wird.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedungen

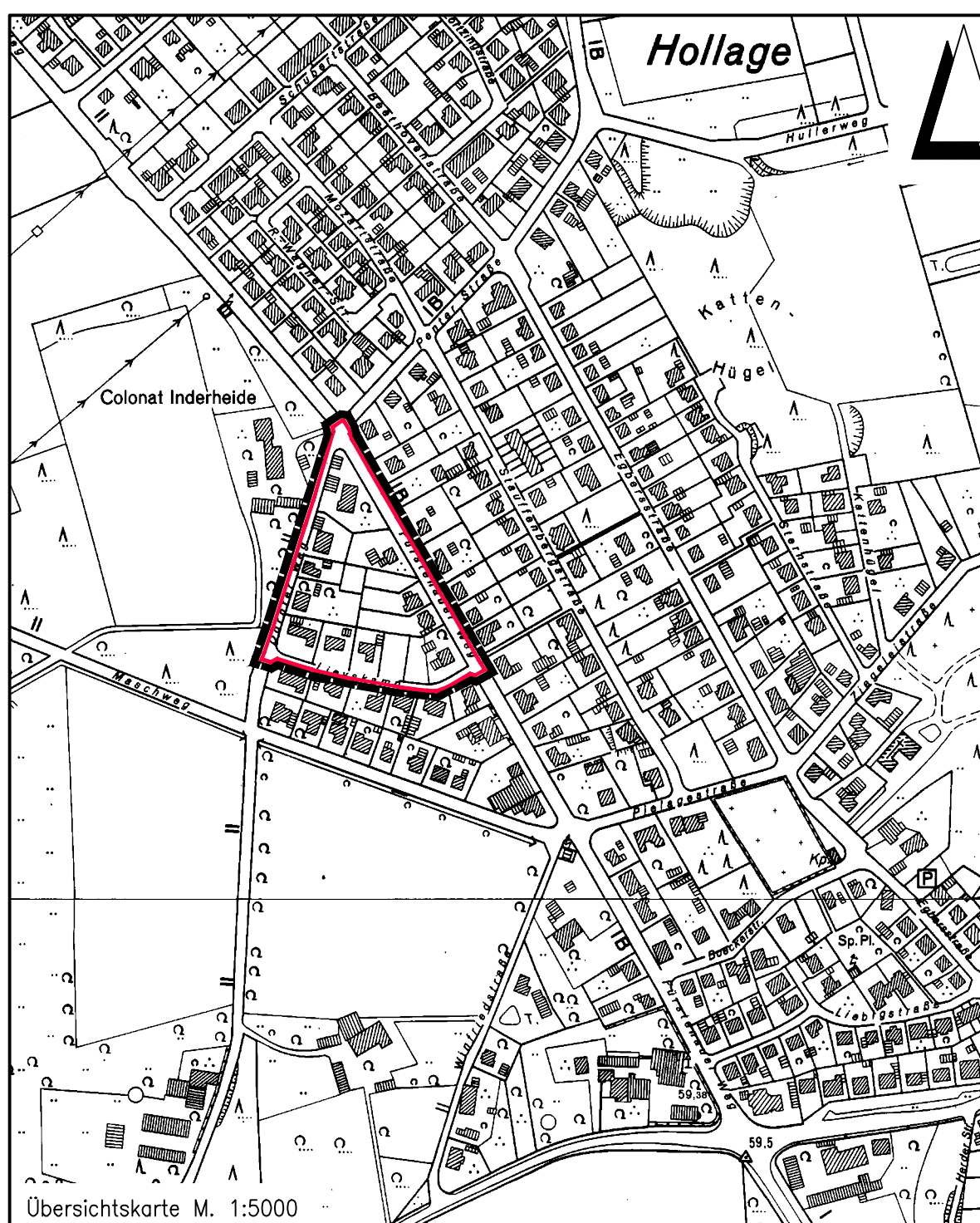
Einfriedungen sind als Holz- und Eisenzüune, Mauern und Hecken zulässig. Sie dürfen gegenüber der erschließenden Straße folgende Höhen – gemessen über Ok. fertiger Straße – nicht überschreiten:
– Mauerwerk max. 0,30 m
– Hecken und Holz- bzw. Eisenzüune max. 0,80 m

C: Textliche Hinweise:

1. Die Anwohner auf den Hinterliegergrundstücken sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "Fiestel – Nord" (Ursprungsplan) tritt außer Kraft, soweit dieser von dem Geltungsbereich dieser 3. Änderung erfasst wird.

| | |
|---|---------------------------------------|
| 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. 134 "Fiestel–Nord", 3. Änd., 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 04.11.2002 gez. U. Belde Bürgermeister | (SIEGEL) |
| Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss | |
| Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.134, 3. Änd., beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. | |
| Wallenhorst, den 04.11.2002 gez. U. Belde Bürgermeister | gez. U. Belde Bürgermeister |
| Planunterlage | |
| Kartengrundlage: Liegenschaftskarte | L4–976/2002 |
| Liegenschaftskarte: Hollage Flur 6 | |
| 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. OVBG, S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVBG, S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.06.2002). 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. | |
| Osabrück, den 17.12.2002 Katasteramt Osabrück | gez. i. A. Ritterhoff Unterschrift |

| | |
|---|--|
| Öffentliche Auslegung | |
| Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.2002 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 05.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.2002 bis 15.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. | |
| Wallenhorst, den 04.11.2002 gez. U. Belde Bürgermeister | |
| Öffentliche Auslegung mit Einschränkung | |
| Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.2002 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 05.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.2002 bis 15.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. | |
| Wallenhorst, den 04.11.2002 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 31.10.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. | |
| Wallenhorst, den 04.11.2002 gez. U. Belde Bürgermeister | |
| Inkrafttreten | |
| Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 134 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.2002 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2002 rechtsverbindlich geworden. | |
| Wallenhorst, den 17.02.2003 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 17.02.2003 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 17.02.2003 gez. U. Belde Bürgermeister | |



| | | | | |
|----------------------|--|-------------|------------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | INGENIEURPLANUNG Lubenow + Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 | 202058 | Datum | Zeichen |
| | | bearbeitet | 2002-02 | Ni |
| | | gezeichnet | 2002-02 | Pr |
| | | geprüft | 2002-10-31 | Ni |
| | | freigegeben | 2002-10-31 | Ev |

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| GEMEINDE WALLENHORST | |
| BEBAUUNGSPLAN NR. 134 | |
| "Fiestel–Nord" | |
| 3. Änderung | |
| mit örtlichen Bauvorschriften | |
| ABSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 |
| | Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1) |