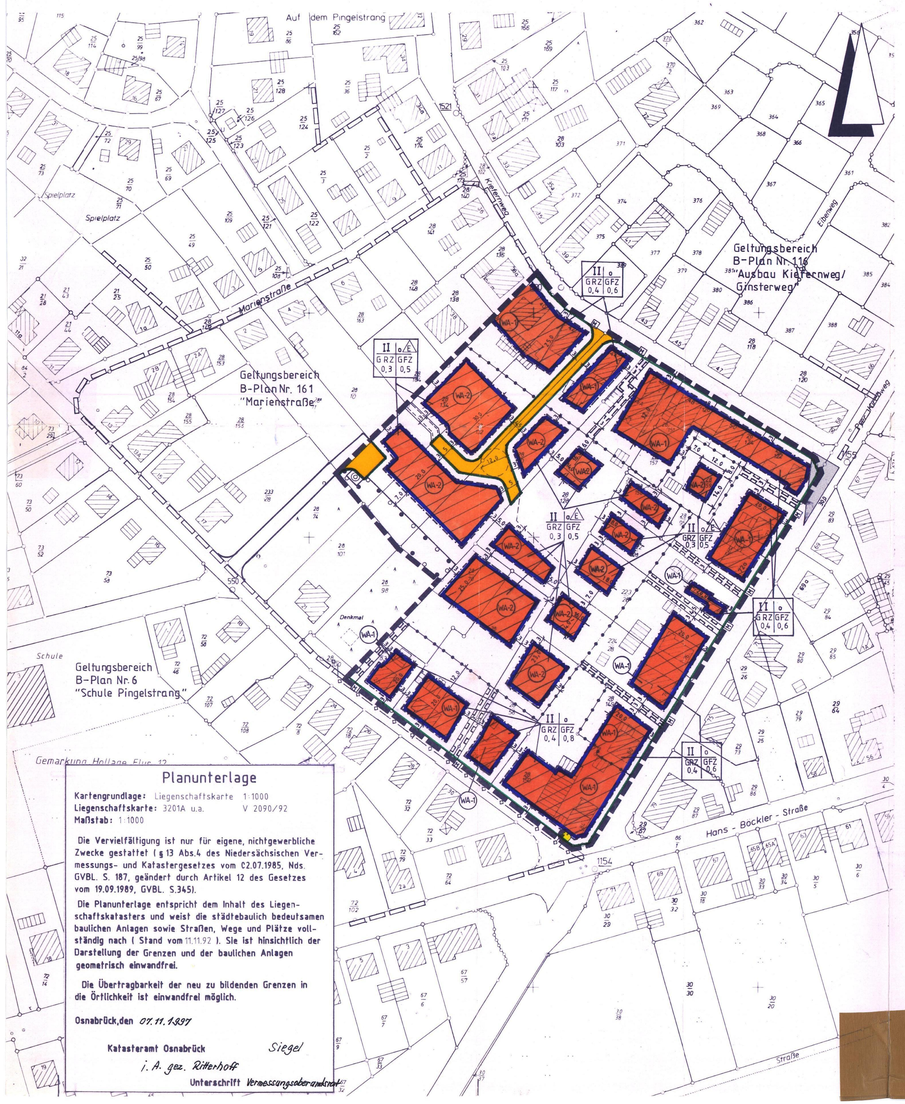
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 161
"MARIENSTRASSE" 1.ÄNDERUNG



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Liegenschaftskarte: 3201A u.a. V 2090/92
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, GVBL. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.92). 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 07.11.1997

Katasteramt Osnabrück Siegel

i. A. gez. Ritterhoff

Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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

- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 29/30 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 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 i.V.m. den Textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 10 kV-Schaltschrank

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, 10 kV-Erdkabel

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit 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 ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Brunnen
- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Hinweis: vorübergehende Aufstellfläche für Müllbehälter - nur für den Zeitpunkt der Entleerung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

§1 **Sockelhöhe**
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

§2 **Traufenhöhe:**
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten

§3 **Grundflächenzahl (WA-2-Bereich)**
Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im §19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 (WA-2-Gebiet) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§4 **Durchgrünung des Siedlungsbereiches**
In den allgemeinen Wohngebieten ist zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches dieses Bebauungsplanes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gemäß (§9 (1) Nr.25a BauGB) anzupflanzen.
Garagen u. Nebenanlagen (gem. §§12 u. 14 BauNVO) sind mit Rankpflanzen / Klimmern zu begrünen.

§5 **Flächen mit Pflanzbindungen**
a) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung (gem. §9 (1) Nr.25 b) BauGB) ist der Bestand der Vegetation dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang eine entsprechende Neuanpflanzung durchzuführen (s.auch die Pflanzenliste der pot. nat. Vegetation in der Anlage der Begründung.
Die gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB festgesetzten Flächen sind Bestandteil der privater Grundstücksflächen und somit von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

b) Der außerhalb der überbaubaren Bereiche vorhandene Baumbestand ist ab einem Stammdurchmesser von 20 cm dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist eine Bepflanzung gem. der pot. nat. Vegetation vorzusehen.

§6 **Zahl der zulässigen Wohnungen**
Gem. §9 (1) BauGB sind pro Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zulässig.

§7 **Mindestgröße der Baugrundstücke (WA-2-Gebiet)**
Gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB muß die Mindestgröße für die im Plangebiet liegenden Baugrundstücke 500 m² Grundfläche betragen.

B: **Gestalterische Festsetzungen**

1. **Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm-,Krüppelwalm- und Pultdach.
Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 28° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung)

b) (gilt nur für den WA-2-Bereich)
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufläng e gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1.60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.
Frontspieße dürfen je Gebäudeseite 50 % der Seiten- bzw. Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausstreten.

2. **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Hecken mit standortgerechten Gehölzen zu errichten; sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

4. **Versickerung von Oberflächenwasser**
(WA-2-Bereich, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 56 Nr.8 NBauO)
Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll und die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung von Oberflächenwasser zulassen , auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsteiche) zu versickern. Die ATV-Richtlinie, Arbeitsblatt 138, ist zu beachten.

Textlicher Hinweis:
Der Bebauungsplan Nr. 161 "Marienstraße" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 1. 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.161 "Marienstraße" 1.Änderung , 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 19.11.1997

(SIEGEL)

gez. Lahrmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.161 1Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst , den 19.11.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab

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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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

Katasteramt Unterschrift

Planverfasser

INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 0 54 07/8 80 - 0 • Fax: 8 80 / 88

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Wallenhorst, den 16.10.1997 gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.1997 bis 14.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst , den 19.11.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst , den

Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst , den 19.11.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.Nov.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az: ~~Teil-Abschnitt und Ausnahme der durch~~ ~~schriftlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück , den 06.02.1998 Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
I.A. gez. G.Bruns
Gerald Bruns

Aufsichtsbehörde (Siegel)
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am begetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst , den

Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 15.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst , den 30.04.1998 (Siegel) Der Bürgermeister gez. Lahrmann
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

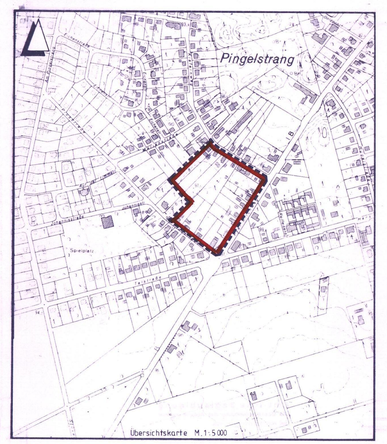
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst , den 19.03.2004 gez. U. Belde
Unterschrift
(SIEGEL)

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst , den 11.05.2007 gez- U. Belde
Unterschrift
(SIEGEL)



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 161
"MARIENSTRASSE" 1.ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B-Plan-Akte

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000