GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 180
"SÜDLICH DER MÜHLENSTRASSE"

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

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — 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)

- WA — Überbaubarer Bereich / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. den textl. 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
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 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)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulastende Flächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen (Lärmbereiche 1 – 4) für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens – in der Mitte des Gebäudes gemessen – 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig (WA–2–Gebiet).

§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. 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 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.

b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA–1–Gebiet von 0,3 auf 0,4 und im WA–2–Gebiet von 0,4 auf 0,5 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 Mindestgröße der Baugrundstücke

(gilt nur für den als WA–1–Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. §9 (1) Nr.3 BauGB 400 qm betragen.

§5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen – Eingrünung des Wohngebietes (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (s. Pflanzenliste in der Anlage der Begründung). Unterbrechungen der Pflanzflächen bei Zu– und Abfahrten sind nicht zulässig.

§6 Zahl der zulässigen Wohnungen

(gilt nur für den als WA–1–Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§7 Geschoßflächenzahl

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

§8 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 Grundstücke zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in der 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 Grundstückszufahrtslänge die Verlegung zwingend erforderlich machen;
- Einwernehmen mit dem Nachbar besteht;
- für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh–, Fahr– und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von insgesamt 4,5m angelegt werden kann.

§9 Immissionsschutz

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet überschritten.
Aufgrund unterschiedlicher Lärmbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird dieser in unterschiedlich zu beurteilende Lärmbereiche –mit Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht– unterteilt.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind:

im Bereich 1
...an den Nordwest– bis Südwestseiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. R'w, res. = 40 dB) gem DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und an den Nordost– bis Südostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R'w, res. = 35 dB) einzustufen;

im Bereich 2
...an den zur Mühlenstraße orientierten Seiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. R'w, res.=40dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die um mindestens 90° von der Mühlenstraße abgewandten Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R'w, res. = 35 dB) einzustufen;

im Bereich 3
...an den zur Mühlenstraße orientierten Seiten bzw. Gebäudeecksseiten und an den zur B 68 orientierten Seiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R'w, res. = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die um mindestens 90° von der Mühlenstraße abgewandten Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereich II (erf. R'w, res. = 30 dB) einzustufen;

im Bereich 4
...an den zur Mühlenstraße und/oder zur B 68 orientierten Gebäudeseiten sowie an den Gebäuderückseiten sind in den Lärmpegelbereich II (erf. R'w, res. = 30 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Die Außenwohnbereiche in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmbereichen 1–3 (Terrassen, Balkone) sind so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber den nördlich bzw. westlich gelegenen Straßen durch die geplante Bebauung eintritt.
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspieße

a) Die zulässige Dachform ist das Sattel–, Walm– und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45° ; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA–2–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 bzw. unterschreiten.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig.
Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufläng e – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, 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 müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausstreten.
Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieße sind so zu errichten, daß
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen 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).

Textliche Hinweise:

1. Das Wohngebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A1 im Nordwesten und der vorhandenen Bundesstraße 68 im Südwesten sowie der vorhandenen Gemeindestraße "Mühlenstraße" im Nordwesten tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bauausträgen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Die Anwohner der WA–1 Gebiete sind gehalten, die Mülbehälter zum Zeitpunkt der Abfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der Mühlenstraße aufzustellen.
3. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40,0m vom befestigten Fahrbahnrand der B 68 –Abfahrtsrampe dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.
4. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die B68 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauern zu erhalten (§9 FStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und §15 NBauO).

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. 180 "Südlich der Mühlenstraße" ,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 18.03.1998

gez. Lahrmann
Bürgermeister
(SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. 05. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16. 09. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst ,den 18.03.1998 gez. Lahrmann
(SIEGEL) Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7032 / 97
Liegenschaftskarte: Lechtingen Flur 1
Maßstab: 1 : 1 000

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 14. 01. 1998). 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.

Im Auftrag
Osnabrücken ,den 14. 01. 1998 gez. Dr. Wissel (VMOR)
Siegel
Katasteramt Osnabrück Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

I N G E N I E U R
P L A N U N G
Büro für Stadtbauwesen
Otto–Lilienthal– 12 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80–0 Fax 8 80–88

Wallenhorst, den 16. 12. 1997 gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. 05. 1997 dem 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 16. 09. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02. 10. 1997 bis 03. 11. 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 18.03.1998 gez. Lahrmann
(SIEGEL) Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 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. 12. 1997 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst ,den 18.03.1998 gez. Lahrmann
(SIEGEL) Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

,den

Aufsichtsbehörde .....
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
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

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 180 "Südlich der Mühlenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst ,den 29.04.1998 gez. Lahrmann
(SIEGEL) 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

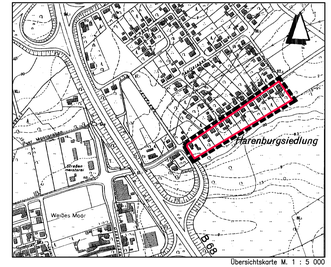
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst ,den

Unterschrift


Mühlenstraße
Wallenhorst
Lechtingen
Hedwigsweg
Hertighuden
Wehdel
Wallenhorst
Wehdel
Wehdel
Wehdel