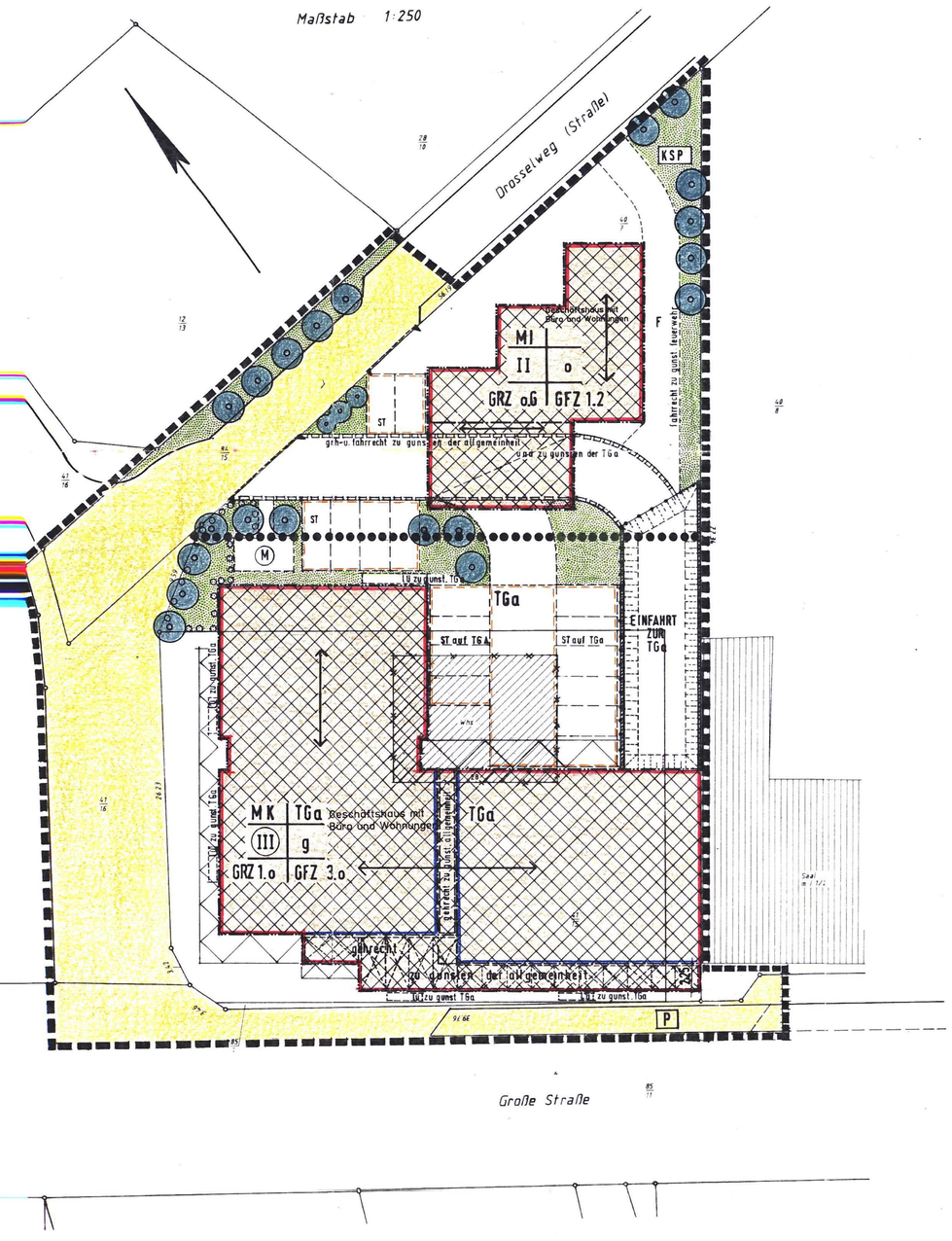
ZEICHNUNG



PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 u. DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990.

1. Bestand

Der Bestand ist nach der Zeichenvorschrift für das Flurkartenwerk und für Risse in grauer Farbe dargestellt. Die Geschoßzahlen beziehen sich nicht auf Vollgeschosse im baurechtl. Sinne, sie sind entsprechend dem örtlichen Erscheinungsbild eingetragen.

2. Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VORHABEN U. ERSCHLIESSUNGSPLANES

MI MISCHGEBIET

MK KERNGEBIET

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig

g Geschlossene Bauweise

Abgrenzung sonstiger Nutzung (wie Art und Maß der baulichen Nutzung)

Baulinie, Baugrenze – mit Bestimmungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Werden die Straßenverkehrsflächen von Baulinien oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzen diese die Straßenbegrenzungslinien.

TGa/GTGa Fläche für Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen

St/GSt Fläche für Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze

F Fahrrecht zugunst feuerwehr

Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Fläche – schraffur II.

M Fläche für Müllbehälter

Aufteilung im Stellplatz

Werden diese Flächen durch Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen oder Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze abgegrenzt, so ersetzen die vorgenannten Linien bzw. Grenzen die gestrichelte Umgrenzung.

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN – HAUPTFIRSTRICHTUNG –

P Öffentliche Parkfläche

Grünfläche – Die Zweckbestimmung ergibt sich aus den jeweiligen Festsetzungen in der Planzeichnung

Fläche für die TGa zugeordnet sind

KSP Grünfläche – Spielplatz –

Anpflanzungsgebot für einzelne Bäume

Grünfläche – Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fläche für Aufschüttung

Fläche für Abgrabung

STÜTZMAUER

VORDACH

EINFAHRTSBEREICH

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

3. HINWEISE

DURCHGANG BZW. DURCHFAHRT

ARKADEN

LÜ LÜFTUNG ZU GUNSTEN TGa

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Die Zulässigkeit im MI-Gebiet richtet sich nach § 6 Bau NVO Abs. 1 + 2, ausgenommen Abs. 2 Nr. 6, 7 + 8.

§ 2 Die Zulässigkeit im MK-Gebiet richtet sich nach § 7 Bau NVO.

a) Wohnungen, die unter Absatz 2 Nr. 7 fallen, dürfen nach Absatz 4, Nr. 2 maximal 50 % der Geschoßfläche ausmachen.

b) Dieses gilt auch, wenn dieser Teil des Kerngebietes nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

c) Unzulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

- die Ausnahmen (gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).

d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

e) Grundsätzlich sind keine Wohnungen im E.G. vorgesehen. Ausnahmeweise sind gem. § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) ab dem Erdgeschoß vertretbar.

f) Im Kerngebiet sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33 a und des § 33 i Gewerbeordnung in der letztgültigen Passung handelt, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO), und zwar:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i und des § 33 c Gewerbeordnung,

- Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows- und Stripteaselokale), die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexkinos.

§ 3 Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (= Hauptfirstrichtung) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Wallenhorst gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90 Grad zulassen.

In dem Kerngebiet muß die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche übereinstimmen.

§ 4 Die als Arkaden ausgewiesenen Grundstücksflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Zugelassen wird ausdrücklich nach § 12 BauNVO Abs. 4 die Ausbildung des KG-Geschosses als Garagengeschoß.
Unzulässig sind § 12 Abs.- Nr.1 und 2.

§ 6 Gebäudehöhen

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
In dem Kerngebiet muß die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche übereinstimmen.
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der OK fertiger Straße in der Mitte des Gebäudes bis zur OK fertiger Erdgeschoßfußboden, nicht mehr als 0,70 m betragen, sie staffelt sich um 0,60 m abfallend nach Westen und Norden vom Bezug (EG Fußboden)

b) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First mit der Dachhaut, darf in den Bereichen mit zwingend dreigeschossiger Bauweise 18,0 m, in den übrigen Bereichen 14,0 m nicht überschreiten.

c) Traufenhöhen
Die Begrenzung des letzten Geschosses bei der zwingenden Dreigeschossigkeit soll 12,00 m nicht überschreiten. (ohne Brüstungsgeländer), bei der Zweigeschossigkeit liegt die Obergrenze bei 9,00 m, gemessen vom höchsten Punkt des EG Fußbodens.

§ 7 Zahl der Vollgeschosse

In allen Bereichen ist ein weiteres Geschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt, das i.S. von § 2 (4) BBauO kein Vollgeschoß ist.

§ 8 Grundflächenzahl (GRZ)

a) Die in Plangebiet festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschritten werden.

b) Soweit die Flächen von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten bzw. Garagenzufahrten in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden, z.B. mit breitfugig verlegten Pflastermaterial (mind. 25 % Fugenanteil), mit Rasengittersteinen o.Ä. befestigt sind, darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

§ 9 Grünordnung

a) Auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB nur Bäume und Sträucher der pot. natürlichen Vegetation anzupflanzen (sh. Pflanzenauswahl in der Begründung).

b) Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünflächen, auf denen Festsetzungen mit Pflanzbindungen vorgesehen sind, werden Baugrundstücke als Ausgleichsmaßnahme gem. § 8a, Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes zugeordnet.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung und Dachneigung

Die Dachausbildung der Gebäude muß mit geneigten zurückgesetzten Dächern und einer Dachneigung von mind. 30° erfolgen. In allen Bereich mit der zu dreigeschossiger Bauweise darf die maximale Dachneigung 40° betragen. Bei Dachaufbauten muß die Dachneigung mindestens 5° betragen.

Dachaufbauten sind im zurückges. DG zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten.

2. Einfriedigung

Einfriedigungen sind zulässig, sie sind in Holz oder unter Verwendung von Pflanzen auszuführen. Straßenseitig darf ihre Höhe, gemessen von der Oberkante fertiger Straße, 0,60 m nicht überschreiten.
Eine Einfriedigung zur "Großen Straße" und zur "Flachshütte" ist nicht zulässig.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Anlagen (Versickerungsschacht, Schluckbrunnen, Versickerungsleitungen) zu versickern. Die Anlagen sind auf dem Baugrundstück durch einen Überlauf an die in den Verkehrsflächen vorgesehene Regenwasserkanalisation anzuschließen und dauerhaft fachgerecht zu warten und zu unterhalten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die Versagungsgründe gem. § 8 NWG bei Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang ist mit dem Entwässerungsantrag zu stellen.

BAUVORHABEN Neubau eines Geschäftshauses mit Büro und Wohnungen in Wallenhorst - Große Straße

BAUHERR Dieter Köster
Hafenringstraße 12
49090 Osnabrück

igk INGENIEURGEMEINSCHAFT KRABBE
Industriebauplanung und Ingenieurbüro
Am Mühlengarten 5 · 49076 Osnabrück/Atter
Telefon 0541/91212-0 · Telefax 0541/91212-20

BAUTEIL VORHABEN u. ERSCHLIESSUNGSPLAN N° 169 GROSSE STR. FLACHSHÜTTE

MASZSTAB	1:250	PROJEKT-NR.	94012
GEZEICHNET	Plg.		
DATUM	19.07.1994		
PLAN - GR.	51/110/0.515	ZEICHN.-NR.	10

S a t z u n g

der Gemeinde Wallenhorst über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 169 "Große Straße/Flachshütte" vom 13.12.1994

Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch i. d. F. vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung in der Fassung vom 6. 6. 1986 (Nds. GVBl. S 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 7. 11. 1991 (Nds. GVBl. S 295) wird nach Beschlußfassung durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst vom 13. Dezember 1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 169 "Große Straße/Flachshütte" beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 169 "Große Straße/Flachshütte" umfaßt das wie folgt umgrenzte Gebiet:

- nordöstliche Fahrbahnkante der "Großen Straße"
- nordwestliche Grenze der "Flachshütte"
- nördliche bzw. nordöstliche Grenze des "Drosselweges"
- Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 40/8 und 41/15 bzw. 40/7.

§ 2

Satzungsbestandteile

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planunterlage mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Durchführungsvertrag und dem textlichen Erschließungsplan dazu ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung Weser-Ems im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück in Kraft.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 12. Juli 1994 mit Schreiben vom 01. August 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 02.01.1995

GEMEINDE WALLENHORST · LDKRS. OSNABRÜCK · 7

Gemeindedirektor

Auslegung:

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 12. Juli 1994 beschlossen, den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22. Juli 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Begründung haben vom 05.08.1994 bis zum 05.09.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 02.01.1995

GEMEINDE WALLENHORST · LDKRS. OSNABRÜCK · 7

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planunterlage mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Durchführungsvertrag und dem textlichen Erschließungsplan wurde am 13. Dezember 1994 vom Rat der Gemeinde Wallenhorst als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 02.01.1995

Bürgermeister

GEMEINDE WALLENHORST · LDKRS. OSNABRÜCK · 7

Gemeindedirektor

Genehmigung:

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG habe ich mit Verfügung vom 21. FEB. 95 (Az.: 204.8-21102-59066 unter Erteilung einer Maßgabe und mit Ausnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriten geltend gemacht.

Oldenburg, den 21 FEB. 95
BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS
Im Auftrage

BEZIRKSREGIERUNG · WESER-EMS · 109