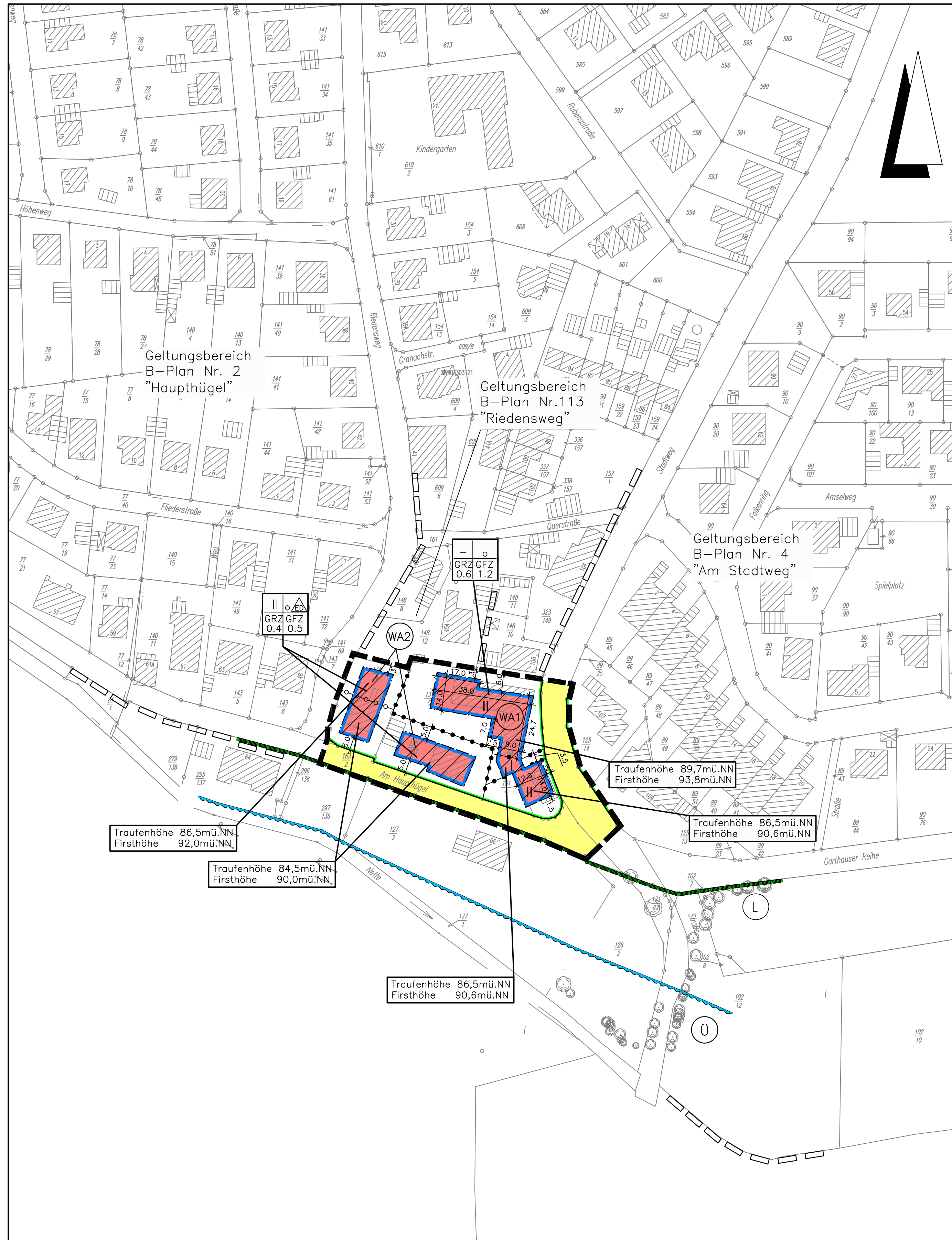


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 210

„CAFE WITTEKINDSBURG“



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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 NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift 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 Textlichen 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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO |
| o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO |
| ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Baugrenze |
| öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| Straßenverkehrsfläche |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) |
| Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |
| Überschneidungsgebiet |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) |
| Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB) |
| L Landschaftsschutzgebiet |
| 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) |
| Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB) |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen – Gliederung der WA-Gebiete (Festsetzungen gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO)

- WA-1- Gebiet (Festsetzung in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 8 BauGB)
- Innerhalb des WA-1-Gebietes sind nur Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Altenwohn- und Altenpflegeeinrichtungen sowie sonstige Pflegeeinrichtungen mit zugeordneter Wohnnutzung zulässig (Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf). Dieses schließt die der Pflegeeinrichtung zugeordnete Verwaltung und zugeordnete gastronomische Einrichtungen ein. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen für Betriebsleiter / Betriebsseigentümer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.
 - Sonstige Wohngebäude – außerhalb des vorbenannten Personenkreises – sind innerhalb des WA-1-Gebietes unzulässig.
 - Anlagen für sportliche Zwecke sind innerhalb des WA-1-Gebietes unzulässig.
 - Gem. § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO innerhalb des WA-1-Gebietes unzulässig.
- WA-2-Gebiete
- Gem. § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO innerhalb der WA-2-Gebiete unzulässig.
 - Gem. § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nrn. 2 und 3 innerhalb der WA-2-Gebiete nur ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufen- und Firsthöhen – bezogen auf NN – dürfen nicht überschritten werden.

§ 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 nicht überschreiten. Eine Überschreitung gem. § 19 (4), Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen (gilt nur für die WA-2-Bereiche)

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

- bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen
- bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§ 5 Außerkräfttreten von Satzungen

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 210 „Wittekindsburg“ treten Teilbereiche nachfolgend aufgeführter Bebauungspläne
- B-Plan Nr. 4 „Am Stadtweg“
 - B-Plan Nr. 2 „Hauptthügel“
 - B-Plan Nr. 113 „Riedensweg“
- außer Kraft, soweit diese vom Geltungsbereich dieses bebauungsplanes Nr. 210 „Cafe Wittekindsburg“ erfasst werden.

B: Örtliche Bauvorschriften

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

- a) **Bedachung der Gebäude/Dachneigung**
- Die Gebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dächern zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude gemäß § 12 u. 14 BauNVO. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 30° (Minstdachneigung) und 45° (Maximaldachneigung); Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten (Gäuben)

- b) Dachaufbauten sind mit Ausnahme auf der Nordseite der Gebäude im WA-1-Gebiet zulässig. Die maximale Länge einer Einzelgaube darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Einzelgauben darf 1/3 der Traufenlänge je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten 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) **Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße** sind zulässig. Im WA-1-Bereich sind diese nur zur West- und Südseite der Gebäude zulässig. Je Gebäudeseite / Traufenseite des Gebäudes ist nur ein Dacheinschnitt oder nur ein Frontspieß zulässig. Die maximale Breite eines Frontspießes bzw. eines Dacheinschnitts darf 1/3 der jeweiligen Traufenseite des Gebäudes – jedoch eine Gesamtbreite von 4,0 m – nicht überschreiten.
- 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,
 - vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- 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 eingehalten wird.

§ 2 Einfriedung der Grundstücke

- Einfriedungen sind zulässig. Die straßenseitige Höhe der Einfriedung darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind straßenseitig nur Einfriedungen aus lebenden Hecken, Mauern und Holzzäunen.

C. Hinweise

1. Den Flurstücken 131/5 und 131/4 ist zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Besucher, Personal etc. die Fläche des Flurstücks 126/2 im Südosten des Plangebietes unmittelbar zugeordnet. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird eine diesbezügliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist der Nachweis über eine im Grundbuch eingetragene Baulast i.S. des § 92 NBauO zu erbringen.
2. Der o.a. Stellplatz (Flurstück 126/2) liegt im gesetzlichen Überschnurungsgebiet der Nette. Dort darf ohne wasserbehördliche Genehmigung keine Erhöhung und / oder Abtragung der Erdoberfläche vorgenommen sowie keine bauliche Anlage errichtet werden. Die Anlage des Parkplatzes bedarf der wasserbehördlichen Genehmigung gem. § 93 Nds. Wassergesetz.

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. 210 „Cafe Wittekindsburg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 22.02.2002

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 22.02.2002

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1804/1999
Liegenschaftskarte: Rulle
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. 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 20.10.1999). 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 28. Feb. 2002

..... i.A. gez. Seifert
Katasteramt Osnabrück Unterschrift
Vermessungsoberrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 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 27.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.05.2001 bis 08.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 22.02.2002

(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 22.02.2002

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 210 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.04.2002 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2002 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 08.05.2002

(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

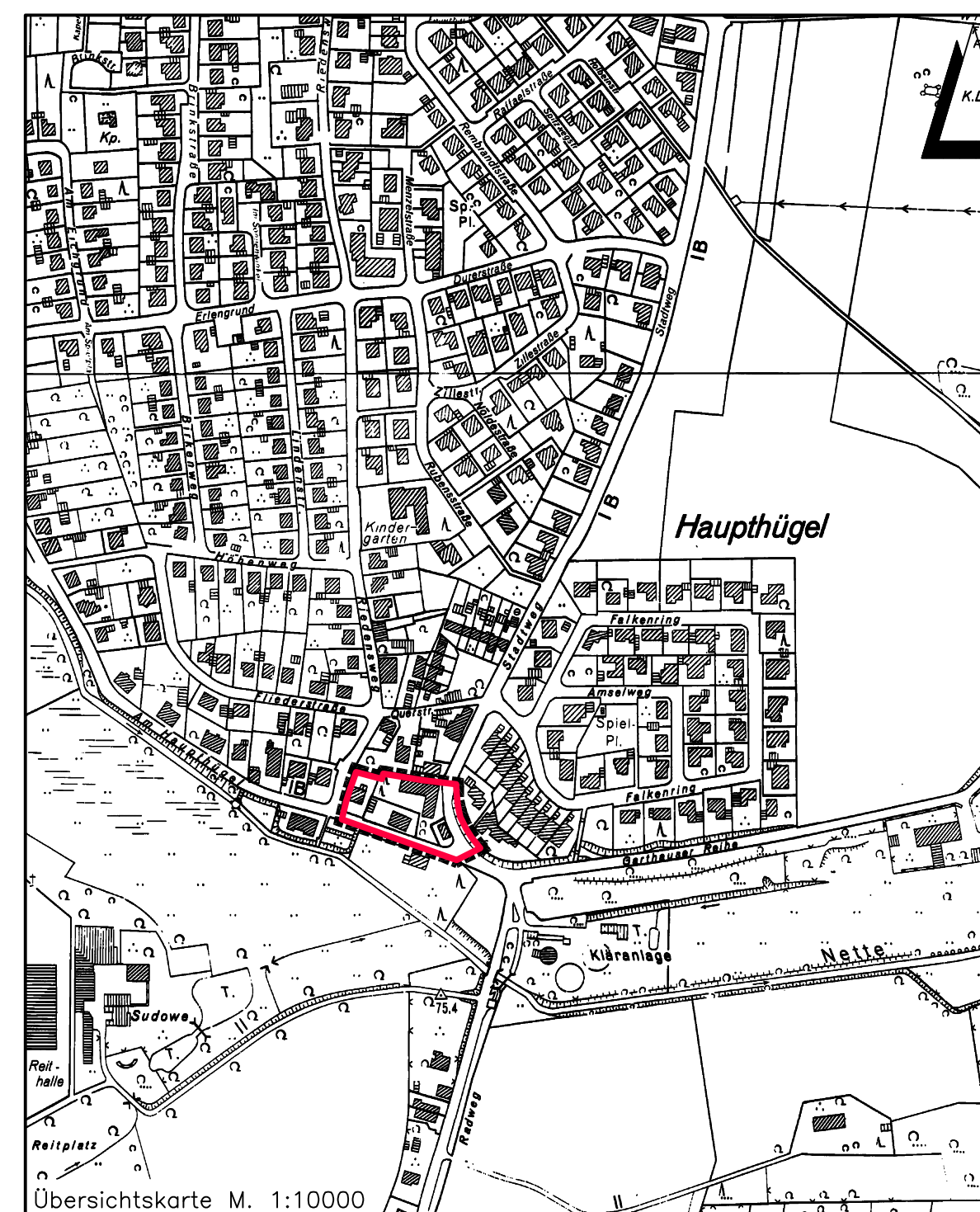
..... Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

..... Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLAN UNG Lubenow - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienfeld-Straße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 gez. Eversmann	198057 bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Datum 2000-12 2000-12 2001-06 2001-06	Zeichen Ni We Ni Ev
----------------------	---	--	---	---------------------------------

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 210

„Cafe Wittekindsburg“

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : Blatt Nr. : 1 1(1)
-----------	------------------	---

H:\Wallenhorst\198057\pläne\bp/b-plan.dwg