GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 173.4
"BROCKHAUSEN - AM ROTEN HÜGEL / JÄGERSTRASSE"

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
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 57/3 — Flurstücksnummern

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
- 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
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

ÖFFENTLICHE 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)

- vorh. Trafostation

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

- vorh. 10KV - Erdkabel

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

HINWEISE

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (5) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zugelassen.

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. dertechnischen Hinweisen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens:
Die Höhe der fertigen Erdgeschoßfußböden darf, gemessen von der Oberkante des anstehenden Geländes auf dem Baugrundstück bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
Für die Grundstücke in Hanglage gilt folgende Regelung:
1. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes zwischen 0,5 und 1,0 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bergseitig maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem Baugrundstück liegen.
2. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes mehr als 1,0 m, so muß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bergseitig mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem Baugrundstück liegen.
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 Abweichung von der o.g. Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

§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)
1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
2. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
4. 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, 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 (gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 m² betragen.

§5 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.

§6 Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Gemäß § 31 BauGB ist eine zusätzliche 3. Wohnung zulässig, sofern es sich um eine Wohnraumerweiterung aus auf dem Grundstück bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vorhandenen Wohnhäuses handelt.

§7 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 im 2. Baureihe kann gemäß §31 BauGB als Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.
Die Zweckbestimmung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes umfaßt nachzuweisen, sofern
- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsstraße beibehalten wird;
- die Grundstückverhältnisse die Verlegung zwingend erforderlich machen;
- Einvernehmen mit dem Nachbar besteht;
- für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von insgesamt 4,0 m angelegt werden kann.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, einschnitte und Frontseite
a) Die Bedachung der Gebäude muß mit geneigten Dächern erfolgen.
Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 32°und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Abweichung von der festgesetzten maximalen Dachneigung bis auf das Maß der vorhandenen Dachneigung zulässig, sofern bereits eine Abweichung vorliegt.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontseite sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,80 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.
Die Dachneigung der Frontseite ist analog der Dachneigung des Gebäudes auszuführen.
Der Frontgiebel ist so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspeil zulässig. Abweichungen sind von den Festsetzungen unter b) bei Erweiterungen an bestehenden Gebäuden zulässig, wenn bereits Abweichungen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz vorliegen.

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).

C.: Textliche Hinweise:

1. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 732 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.
Die maximal zulässige bauhöhe von 131 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

2. Immissionsschutz
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird am Tag im Süden des Gebietes (an der Jägerstraße) in einer Teils von ca. 120 m (Querschnitten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet zumindest an den zur BAB A 1 orientierten Gebäudeseiten überschritten. Es werden an den der BAB A 1 direkt zugewandten Hausseiten maximal 57/ 52 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Im gekennzeichneten Bereich der Planzeichnung sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Südseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen und somit den Anforderungen entsprechend herzustellen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgesehen, die auch bei geschlossenen Fenstern für eine Belüftung über von der Lärmquelle abgewandte Fenster bestehen. Gleiches gilt für Räume mit ausreichendfenstern in Nebenlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Für die in Kenntnis dieser Verkehrssituation errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall des geplanten 6-streifigen Ausbaus der A 1.

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. 173.4 "Brockhausen-Am Roten Hügel / Jägerstraße", 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 11.08.2000 — i.V. Wächter — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173.4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst den 11.08.2000 — i.V. Wächter — Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7054/97
Liegenschaftskarte: Amtlage Flur 15
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 Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.1997). 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 05.06.1998 — i.A. gez. Seifert Siegel — Katasteramt Osnabrück — Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEURE PLANUNG Büro für Stadtbauwesen Dipl.-Ing. Eversmann Dipl.-Ing. Stadtpl. Bonn Tel. 05407/8 66-0 Fax 8 66-66

Wallenhorst, den 19.05.1998/16.07.1998 — gez. Eversmann — Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1998 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 20.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.03.1998 bis 06.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst den 11.08.2000 — i.V. Wächter — Bürgermeister

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

Wallenhorst den — Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.1998 als Satzung und am 16.07.1998 (ergänzender Satzungsbeschluß) gem. §10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 11.08.2000 — i.V. Wächter — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.01.2000 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst den 11.08.2000 — i.V. Wächter — Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wallenhorst den — Bürgermeister

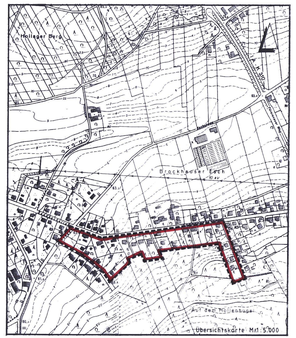
Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst den — Bürgermeister

Amtliche Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der ursprünglichen Urschrift Bebauungsplan 173.4 Bezeichnung des Schriftstückes wird beglaubigt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei erteilt.
Wallenhorst, den 16.10.02 Gemeinde Wallenhorst Der Bürgermeister Lauschke



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 173.4
"BROCKHAUSEN - AM ROTEN HÜGEL/JÄGERSTR."
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1.000