



# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 173.5

### "SACHSEGGE"



Art der baulichen Nutzung WA2	
Bauweise	II
Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (max. zul. Grundfläche)	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl (max. zul. Geschossfläche)	GFZ 0,6
max. zul. Traufenhöhe	3,80 m
max. zul. Firsthöhe	9,0 m
max. zul. EG-Fußbodenhöhe	0,5 m

Art der baulichen Nutzung WA1	
Bauweise	II
Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (max. zul. Grundfläche)	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl (max. zul. Geschossfläche)	GFZ 0,6
max. zul. Traufenhöhe	3,80 m
max. zul. Firsthöhe	9,0 m
max. zul. EG-Fußbodenhöhe	0,5 m

#### Planzeichenerklärung

GemB Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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
- Flurfläche- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurflächennummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- 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  
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
nur Einzelhäuser zulässig  
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

Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

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)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
zu erhaltende Einzelbäume/Baumgruppe

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen (Wagenremise) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB) i.V.m. § 6 der Textl. Festsetzungen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 9 der Textl. Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 81 **Höhenbegrenzung der Gebäude – Gebäudehöhen** (gem. § 9 (2) BauGB)  
Die Höhenbegrenzung der Gebäude – Höhe des Firstbaldachins / Traufenhöhe / Firsthöhe – ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Folgende Höhenbezugspunkte sind maßgebend:
- a) **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens – Bestimmung des Höhenbezugspunktes WA-1-Bereich**  
Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße – im Schnittpunkt mit der Widening der jeweiligen Grundstücksfläche. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf – gemessen von dem o.g. jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens, den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.  
**WA-2-Bereich**  
Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Oberkante Mitte der Zuwegung, die über das Vorderliegergrundstück führt – im Schnittpunkt des WA-2-Bereiches mit der Zuwegung. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf – gemessen von dem o.g. jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens, den in der Planzeichnung festgesetzten Wert nicht überschreiten.
- b) **Traufenhöhe:**  
Die Traufenhöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden.
- c) **Firsthöhe**  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Dachhaut des Firstes. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden.  
Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufenhöhe, Firsthöhe EG-Fußbodenhöhe) überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung um das abweichende Maß zulässig.
- 82 **Zahl der zulässigen Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

- 83 **Geschossflächenzahl** (gem. § 20 (3) BauNVO)  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- 84 **Mindestgröße der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Grundstücke darf – bei Einzelhausbebauung 600 qm, – bei Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte) 400 qm nicht unterschreiten.
- 85 **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 Verkehrsfähigkeit gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß § 31 BauGB als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde abgesehen werden. Die Zuwegung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern die in der Planzeichnung festgesetzte Mindestbreite für Zufahrten eingehalten bzw. nachgewiesen wird.  
Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 3,00 m betragen, bei Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt auf zwei benachbarten Vorderliegergrundstücken kann die gemeinsame Zufahrt 4,00 m (Mindestbreite) betragen.
- 86 **Regelung Nebenanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 u. 14 BauNVO)  
Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 50 qm übersteigen, sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Bereiche bzw. nur innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Bereichs) zulässig.
- 87 **Grünordnung**  
1. **Pflanzenbindung** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Flächen mit Pflanzenbindung sind als Gehölzhecken entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen.  
Pflanzenliste für die kompensationsgerechte Eingrünung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:  
Stäuchel:  
Kornelrösche *Corus mas*  
Roter Hartriegel *Corus aversina*  
Feld-Rose *Rosa arvensis*  
Hunds-Rose *Rosa canina*  
Glanz-Rose *Rosa nitida*  
Dünen-Rose *Rosa pimpinellifolia*  
Hasel *Corylus avellana*  
Rote Heckenrösche *Lonicera xylosteum*  
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*  
Gewöhnliche Felsenbirne *Amelanchier ovalis*  
Besenjaster *Cytisus scoparius*  
Färbjaster *Genista tinctoria*  
Gewöhnlicher Wachholder *Juniperus communis*  
Sanddorn *Hypophae rhamnoides*  
Wilde Johannisbeere *Ribes alpinum*
2. **Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Die in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke festgesetzte Fläche dient der Wiederaufforstung des zu beseitigenden Baumbestandes bei baulicher Nutzung des Flurstücks 25/15. Für die Wiederaufforstung sind die nachfolgend aufgeführten Baumarten der Pflanzenliste zu verwenden.  
Bäume für die Wiederaufforstung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:  
Rothbuche *Fagus sylvatica*  
Stieleiche *Quercus robur*  
Waldkiefer *Pinus silvestris*  
Sandbirke *Betula pendula*  
Eberesche *Sorbus aucuparia*

- 88 **Verickung von Niederschlagswasser**  
Das auf den Hinterliegergrundstücken innerhalb des WA-2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken ausschließlich zu versickern und / oder zurückzuführen. Das DVGW ATV A 138 ist zu beachten.
- 89 **Immissionschutz**  
Die Orientierungswerte für die Nacht werden innerhalb des Siedlungsgebietes geringfügig um max. 3 dB(A) überschritten. Der Siedlungsbereich ist demnach in den Lärmpegelbereich II einzuordnen. Folgende passive Schallschutzanforderungen werden für die Bauteile an den Südwest- bis Südostseiten der Gebäude festgesetzt:
- | Schallschutzbereich                                       | Siedlungsbereich Sachsege (gesamter Planbereich) |
|---|--|
| Orientierungswert gem. DIN 18005 Tag/Nacht                | 55/45 dB(A)                                      |
| maximal erreichter Beurteilungspegel                      | 53/48 dB(A)                                      |
| Abstand von der BAB 1                                     | i.M. rd. 800 m                                   |
| Gebüddeseiten   | Südwest-, Süd- und Südostseite                   |
| Geschosse   | EG OG  |
| Einordnung Lärmpegelbereich                               | II II  |
| nachzuweisendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res.</sub> in dB | 30 dB 30 dB                                      |

- B: **Örtliche Bauvorschriften**
1. **Gestalterische Festsetzungen**  
a) **Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –anschnitte und Frontspieße**  
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden.  
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 38° bis 52°. Dachaufbauten und Frontspieße sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-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.

- b) **Dachaufbauten (Bauben)** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesite darf 2/3 der jeweiligen Traufentlänge nicht überschreiten.  
Sie sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, – vom First (unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes) und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- c) **Frontspieße und Dachneigungen (Loggien)** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesite darf 1/3 der jeweiligen Traufentlänge nicht überschreiten.  
**Frontspieße:**  
Frontspieße sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, – vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.  
**Dachneigungen:**  
Dachneigungen sind so zu errichten, dass – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, – vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Schnitt), – vom unteren Dachrand (Traufe) ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird (Schnitt).
2. **Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
3. **Einfriedigungen**  
Einfriedigungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße).

#### C: Textliche Hinweise:

1. Die Anwohner auf den Hinterliegergrundstücken sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen.
2. Archäologische Funde sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.-Reg. Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück zu kontaktieren, um die Möglichkeit von archäologischen Untersuchungen baubegleitend zu gewährleisten. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lösen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als örtlich hinzunehmen.

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 57 und 59 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 173.5 "Sachsege", 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 16.04.2004  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

(SIEGEL)

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.173.5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2003 örtlich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 16.04.2004  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

##### Beseinigung der Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1105/2003  
Liegenschaftskarte: Hoflage Flur 15  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des örtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das örtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Sie Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.08.2003). 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 15.03.2004  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
i.A. Gz. Ritterhof  
Unterschrift  
Vermessungsberater

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 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 30.07.2003 örtlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 16.04.2004  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

#### Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.2003 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 15.12.2003 örtlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2003 bis 13.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 16.04.2004  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr.173.5 "Sachsege" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 16.04.2004  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.173.5 "Sachsege" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 03.06.2004  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

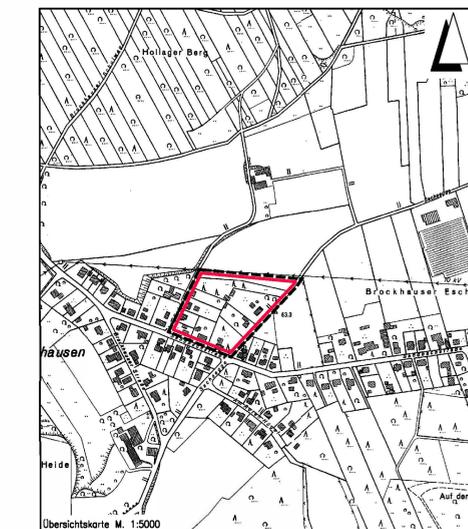
Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den 11.05.2007  
gez. U. Balde  
Bürgermeister

#### Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLAN UNG	203166	Datum	Zeichen
	02a-Lienhof-Str. 13 49134 Wallenhorst Tele: 05407/8 80-0 Fax: 05407/8 80-38	bearbeitet	2003-07	Ni
		gezeichnet	2003-07	We
		geprüft	2004-02-10	Ev
		freigegeben	2004-02-10	Ev

## GEMEINDE WALLENHORST

### BEBAUUNGSPLAN NR. 173.5

#### "Sachsege"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

H:\Wallenhorst\203166\Plane\by/B-Plan.dwg

203166BP-G17-10