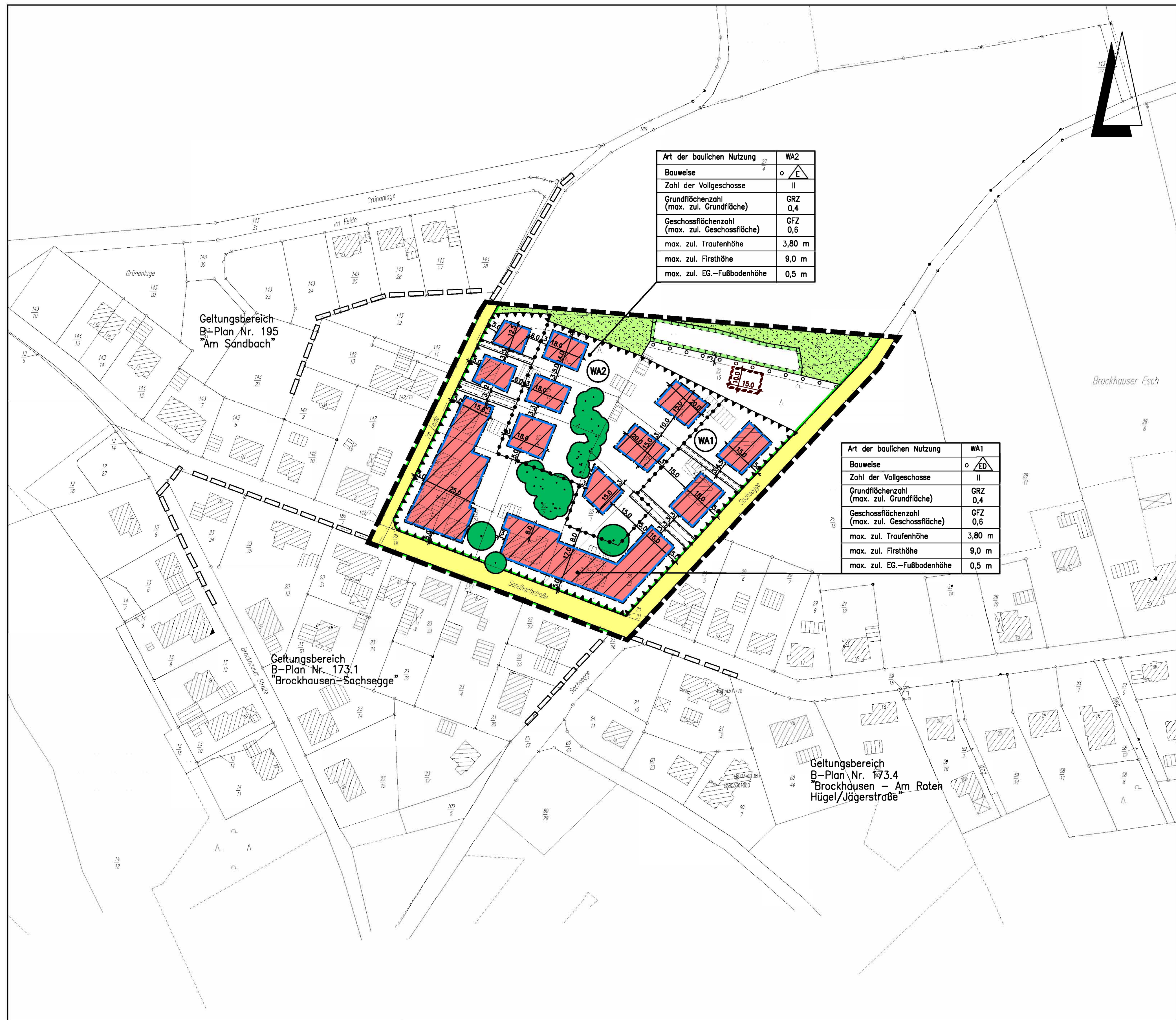


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 173.5

### "SACHSEGGE"



### Planzeichenerklärung

GemB Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 56) 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
- Flurfläche- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurflächennummer

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 (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 (max. zul. Grundfläche)

GFZ Geschossflächenzahl (max. zul. Geschossfläche)

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

zu erhaltende Einzelbäume/Baumgruppe

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung 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 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvordnung

Umgrenzung 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

**§1 Höhenbegrenzung der Gebäude – Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)**

Die Höhenbegrenzung der Gebäude – Höhen der fertigen EG-Fußböden / 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 Verlängerung 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.

b) **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.

c) **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.

d) **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 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.

**§2 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

**§3 Geschossflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

**§4 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Grundstücke darf

- bei Einzelhausbebauung 600 qm,
- bei Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte) 400 qm

nicht unterschreiten.

**§5 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 in 2. Bauweise kann gemäß § 31 BauGB als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen 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.

**§6 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.

**§7 Grünordnung**

1. **Pflanzbindung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind als Gehölzhecken entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen.

Pflanzenliste für die kompensationsgerechte Eingrünung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB:

Städter	Kornelkirsche	Corpus mas
Roter Hartriegel	Corpus sempervirens	
Feld-Rose	Rosa arvensis	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Glanz-Rose	Rosa nida	
Dünen-Rose	Rosa pimpinellifolia	
Hasel	Corylus avellana	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	
Besenginster	Cytisus scoparius	
Färberginster	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 Wiederaufstellung des zu beseitigenden Baumbestandes bei beidseitiger Nutzung des Flurstücks 25/15. Für die Wiederaufstellung sind die nachfolgend aufgeführten Baumarten der Pflanzenliste zu verwenden.

Bäume für die Wiederaufstellung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Rotbuche	Fagus sylvatica	Stieleiche	Quercus robur
Waldkiefer <td>Pinus sylvestris<td>Sandbirke<td>Betula pendula</td></td></td>	Pinus sylvestris <td>Sandbirke<td>Betula pendula</td></td>	Sandbirke <td>Betula pendula</td>	Betula pendula
Eberesche <th>Sorbus aucuparia</th> <td></td> <td></td>	Sorbus aucuparia		

**§8 Versickerung 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 A136 ist zu beachten.

**§9 Immissionsschutz**

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	Siedlungsgebiet Sachsegg (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
Gebüdsseiten	Südwest- und Südostseite
Geschosse	EG OG
Einordnung Lärmpegelbereich	II II
nachzuweisendes Schalldämm-Maß R'w,res. in dB	30 dB 30 dB

Bei Errichtung in den Lärmpegelbereich II ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, die nach Südwesten, Süden, Südosten ausgerichtet sind, aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftungsvorrichtungen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit beheizten Heizkörpern. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

### B: Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen

**Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte 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 (Gauben)** 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 Dachneinschnitte (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.

**Dachneinschnitte:**

Dachneinschnitte 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 darüber zu kontaktieren, um die Möglichkeit von archäologischen Untersuchungen baubegleitend zu gewährleisten. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, 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 ortsüblich hinzunehmen.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 173.5 "Sachsegg", 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. Belde  
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 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 16.04.2004

gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Bescheinigung der Planunterlage

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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.

Genabrück, den 15.03.2004

Vermessungs- und Katasterbehörde

i.A. gez. 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 16.04.2004

gez. U. Belde  
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. § 5 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2003 bis 13.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 16.04.2004

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 10.02.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 16.04.2004

gez. U. Belde  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.173.5 "Sachsegg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Samtbrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 03.06.2004

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 11.05.2007

gez. U. Belde  
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

Ort: Lärchen-Str. 13 49134 Wallenhorst  
Tele: 05407/78 80-0 Fax: 05407/78 80-38

203166	Datum	Zeichen
bearbeitet	2003-07	Ni
gezeichnet	2003-07	We
geprüft	2004-02-10	Ev
freigegeben	2004-02-10	Ev

Wallenhorst, den 2004-02-10

## GEMEINDE WALLENHORST

### BEBAUUNGSPLAN NR. 173.5

#### "Sachsegg"

mit örtlichen Bauvorschriften

## ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

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

203166BP-G1-1-0