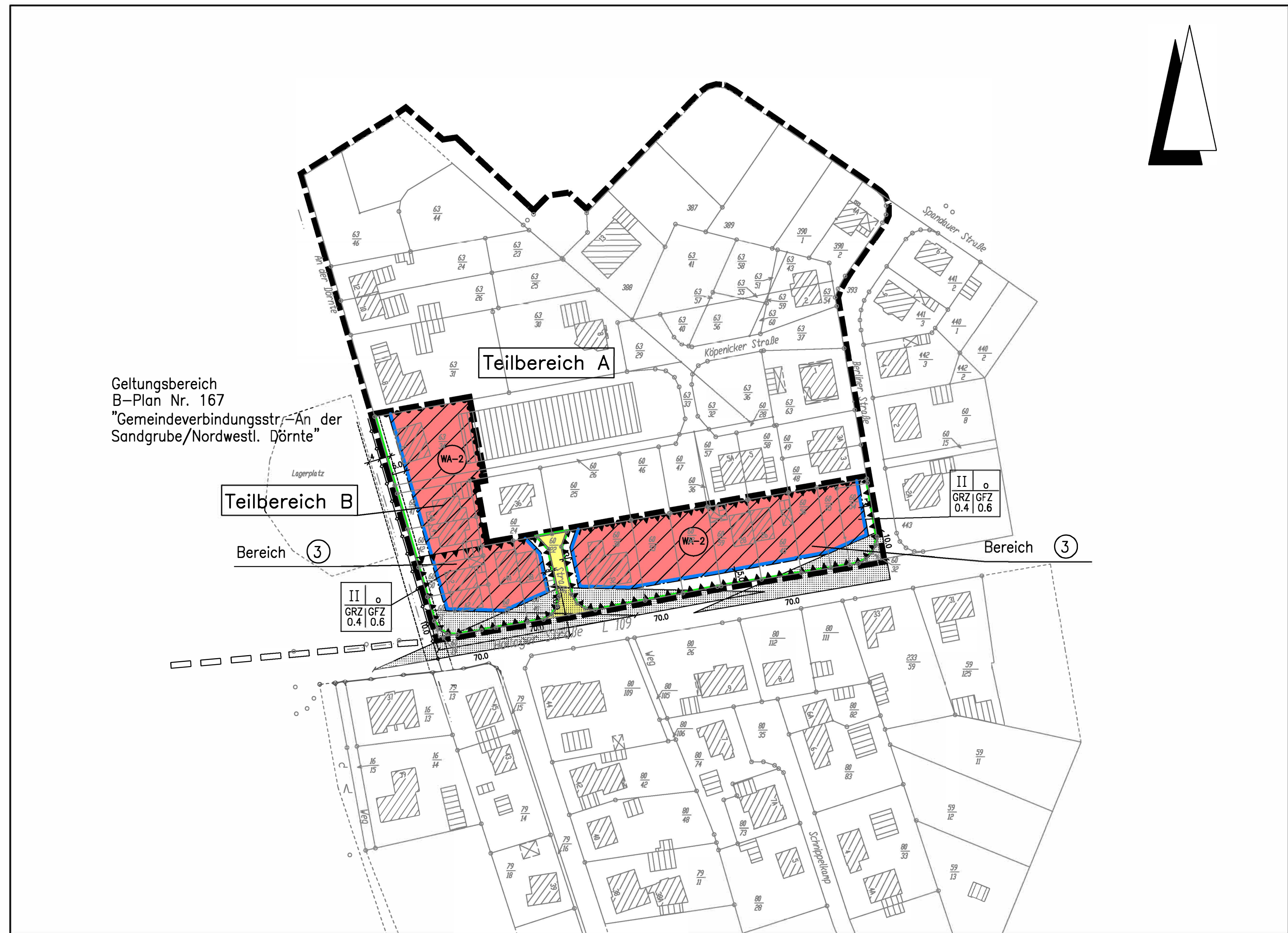


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 177 1. Änderung

### "An der Dörnte / Hollager Straße"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB. 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 Planzeichenerklärung 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 Festsetzungen der Ursprungsplanung und § 2 der Textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich

**Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- II** 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
- Baugrenze**

**öffentliche Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**Wassertransportleitung mit Schutzstreifen; Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Osnabrück**

**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)

**Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen), i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen (Ursprungsplan)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne**

**Planzeichen-Ergänzung zur Planzeichenerklärung**

**Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K**  
von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

#### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### § 1 Geltungsbereich und Außerkräfttreten von Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst die Teilbereiche A und B.

- Teilbereich A:**
- Die zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungsplanung bleiben weiterhin in Kraft, soweit diese nicht vom Geltungsbereich des Teilbereichs B erfasst werden.
  - Die Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung bleiben mit Ausnahme des § 6 der Textlichen Festsetzungen, des § 7 c und der Einfriedungsregelung – Nr. 2 der ÖBV – in Kraft.
- Teilbereich B:**
- Die textlichen Festsetzungen sowie die ÖBV dieser 1. Änderung gelten für die Teilbereiche A und B.

##### § 2 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. je Hausgruppeneinheit / –scheibe ist nur 1 Wohnung zulässig.

##### § 3 Belange des Immissionsschutzes (inhaltsgleich mit § 7c der Textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung)

Im Bereich 3 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, West- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R' w,res = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (erf. R' w,res = 40 dB) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Bereich 3 sind Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) so anzuordnen, dass eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der "Hollager Straße – L 109" durch die geplanten Bebauung eintritt. Außenwohnbereiche an der Südseite der Gebäude sind zu vermeiden.

#### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

##### 1. Einfriedungen (Teilbereiche A und B)

Einfriedungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune o. ä. sowie als lebende Hecken zulässig.

**a) Lebende Hecken**  
Lebende Hecken sind zur Einfriedung des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Hecke errichtet wird, bis zur Ok. der Hecke zulässig. An der Grundstücksseite, von der das Grundstück erschlossen wird, darf die Höhe der lebenden Hecke – gemessen von der Ok. der Mitte der fertigen Straße – 0,80 m nicht überschreiten.

##### b) Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall o.ä. und Mauern

– Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Spielplätzen  
Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksseite, von der das Grundstück aus erschlossen wird, darf – gemessen von der Ok. der fertigen Straßenoberfläche bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
Die Höhe der Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen sowie gegenüber Fußwegen und Spielplätzen darf auf einer Länge von 10,00 m je Grundstücksseite eine Höhe von 1,80 m – gemessen von der Ok. der fertigen Straßenoberfläche, Ok. des Fußweges bzw. der Ok. des gewachsenen Bodens des Spielplatzes nicht überschreiten.  
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksseite hinausgehen, sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen.  
Einfriedungen mit Mauern, Zäunen o.ä. mit einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzuzugraben. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, daß Befriedungsmaßnahmen und Berankungen nach auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

– Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen  
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen je Grundstück auf einer Länge von max. 10,00 m – gemessen von der Ok. des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird, bis zur Ok. der jeweiligen Einfriedung – eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.  
Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

#### 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. 177 "An der Dörnte/Hollager Str." 1. Änd., 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 17.01.2005

gez. U. Beldie  
Bürgermeister  
(SIEGEL)

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.177 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Beldie  
Bürgermeister  
(SIEGEL)

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-862/2000  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wallenhorst, Gemarkung Wallenhorst Flur 5  
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.05.2000). 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 15.01.2001

gez. i. A. Seifert  
Unterschrift  
Katasteramt Osnabrück  
(SIEGEL)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.06.2000 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 07.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.08.2000 bis 25.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Beldie  
Bürgermeister  
(SIEGEL)

#### 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 mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. ortsüblich bekanntgemacht.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am gemacht.  
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 Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 17.01.2005

gez. U. Beldie  
Bürgermeister  
(SIEGEL)

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 177, 1. Änderung gemäß § 10 (3) BauGB am 31.01.2005 im Amtsblatt i. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 28.02.2005  
(SIEGEL) gez. i. V. Wächter  
Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

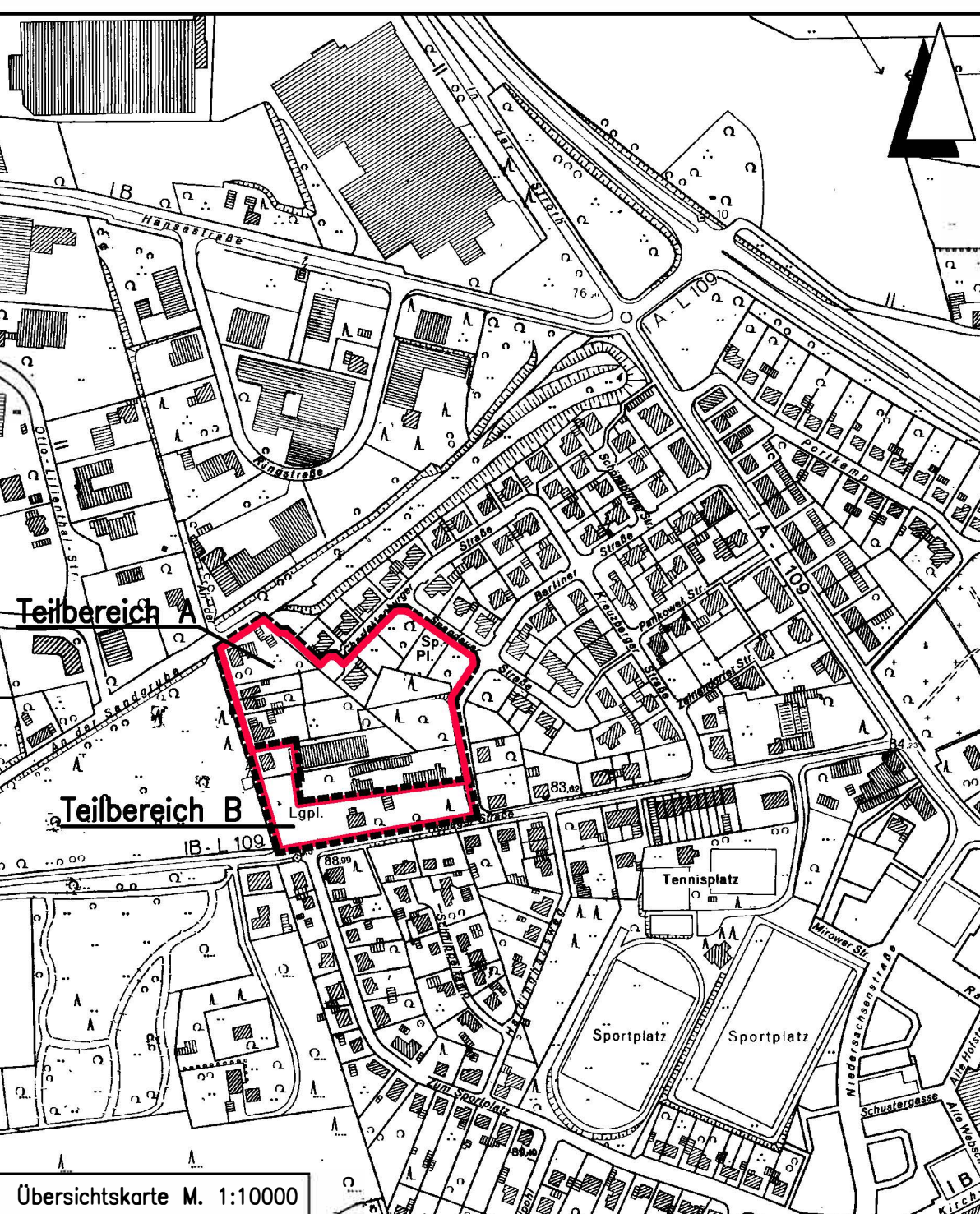
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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



Entwerfbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> Lubnow - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienhal-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	199290	Datum	Zeichen
		bearbeitet	01.08.2000	Ni
		gezeichnet	01.08.2000	We
		geprüft	09.11.2000	Ev
		freigegeben	09.11.2000	Ev

**GEMEINDE WALLENHORST**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 177**  
**"An der Dörnte/Hollager Straße" 1. Änderung**  
**mit Örtlichen Bauvorschriften**

**ABSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)