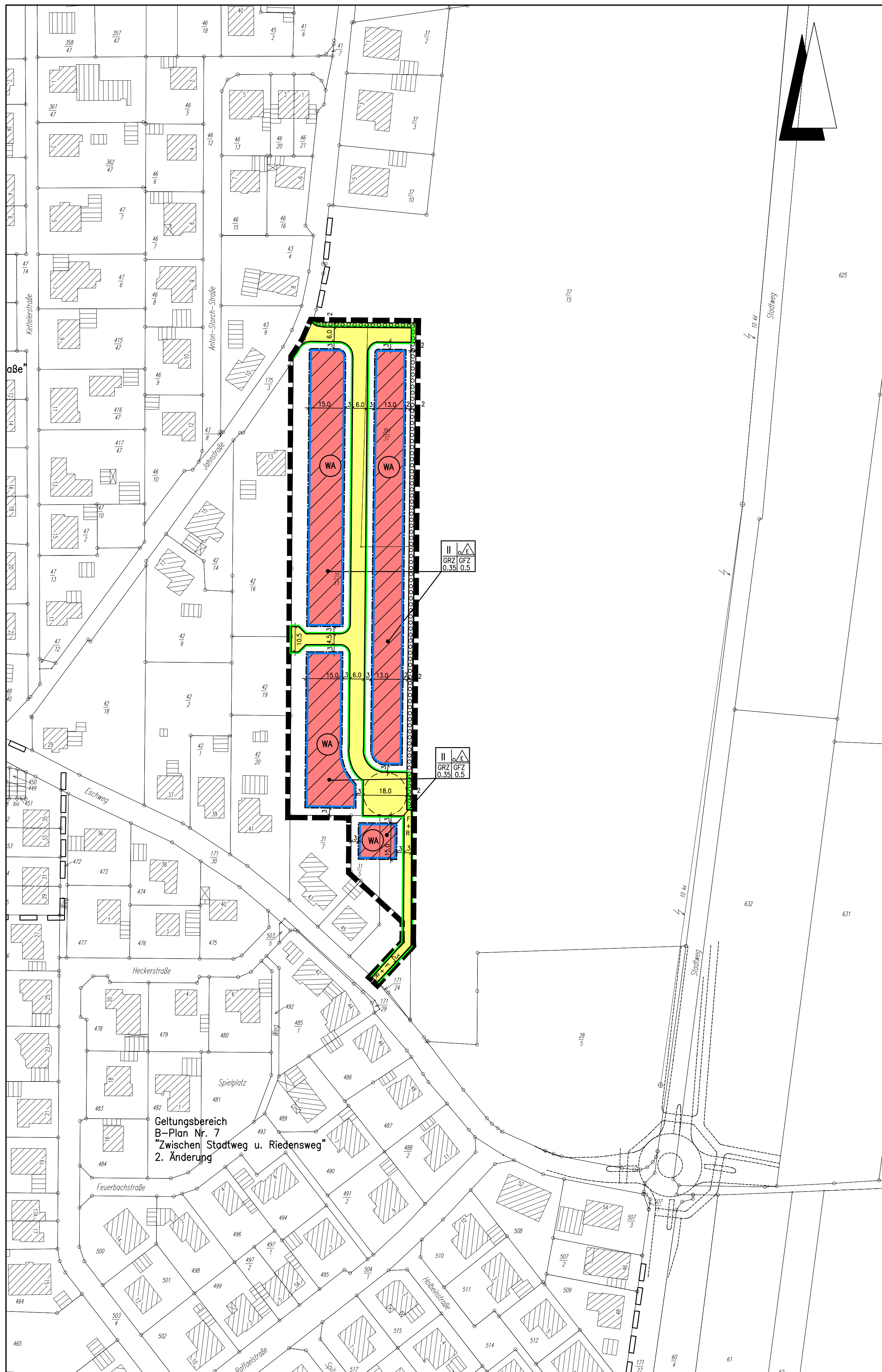


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 159

„ZWISCHEN STADTWEG, ESCHWEG UND JAHNSTRASSE Teil I“

1. Änderung



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		
---	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
12	Flurstücksnummer		
		20	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)
--	---

WA	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 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
E	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Fuß- und Radweg

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

	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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), i. V. m. § 7 der Textl. Festsetzungen
--	---

	Sonstige Planzeichen
--	----------------------

---	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** (gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 bis 5) sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

§ 2 **Gebäudehöhen / Höhenbegrenzung der Gebäude** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücks-achse):

1. **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 0,5 m nicht überschreiten.

2. **maximale Gebäudehöhe**
Die maximale Gebäudehöhe darf
- bei Gebäuden über 25° Dachneigung, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.
- bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25°, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) bzw. Gesimsoberkante bei Flachdächern 8,00 m nicht überschreiten.

Die Mindestgebäudehöhe beträgt, gemessen wie vor, 6,00 m. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 3 **Mindestgröße der Baugrundstücke** (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten.

§ 4 **Zahl der zulässigen Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 5 **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.

§ 6 **Maximale Grundfläche – Grundflächenzahl** (gem. § 19 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,35) darf durch 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, bis auf eine maximale Grundfläche (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

§ 7 **Durchgrünung der Siedlungsbereiche** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. nachfolgend aufgeführte Pflanzenliste).

Alte Apfelsorten (Hochstamm auf Sämling): Alte Birnensorten: Alte Kirschsornten:

Schöner von Wiedenbrück	Clapps Liebling	Große Schwarze
James Grieve	Gelbmöstler	Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Doppelte Philippsbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Blesterfelder Renette		
Jakob Fischer		
Baummanns Renette		
Gelber Bellefleur		
Gewürzliknapfel		
Graue Herbstrenette		
Hausapfel		
Hornburger		
Pfannkuchenapfel		

b) Die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind gem. der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste bepflanzbar:

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Corpus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Corpus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eucalyptus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnliche Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
„Wilde“ Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

Kleinwüchsige Bäume:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

B: Örtliche Bauvorschriften

1. **Oberflächenentwässerung** (gem. § 56 NBauO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder in Zisternen (dezentrale Rückhalteanlagen) zurückzuhalten. Die technischen Anforderungen des Arbeitsblattes A 138 der ATV-DWK (Ausgabe Januar 2002) bzw. der DIN 1989 – Regenwasser-nutzungsanlagen Teil 1 und Teil 3 sind zu beachten bzw. zu befolgen und umzusetzen.
Die Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen sind über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

2. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind als Mauern, Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken zulässig.

A. **Lebende Hecken**

Lebende Hecken sind generell entlang aller Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m – gemessen von der OK. des gewachsenen Bodens auf dem privaten Wohngrundstück, auf dem die Hecke errichtet wird – zulässig.

B. **Einfriedigungen mit Zäunen aus Holz / Metall und Mauern**

1) Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen
Die Höhe der Einfriedigung mit Zäunen aus Holz / Metall oder Mauern darf auf der Grundstücksseite, von der das Grundstück aus erschlossen wird, – gemessen von der OK. der fertigen Straßeneinfriedigung bis zur OK. Zaun / Mauer eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedigung mit Zäunen aus Holz / Metall oder Mauern darf gegenüber Fußwegen sowie öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen auf einer Länge von 10,00 m je Grundstücksseite eine Höhe von 1,80 m – gemessen von der OK. der fertigen Straßeneinfriedigung, OK. des Fußweges – nicht überschreiten. Einfriedigungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksseite hinausgehen, sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen.

Einfriedigungen mit Mauern und Zäunen mit einer Höhe von über 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, etc.) einzuzäunnen. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, daß Bepflanzungsmaßnahmen und Berankungen noch auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

2. Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen
Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen können ebenfalls auf einer Länge von max. 10,00 m je Grundstücksseite – gemessen von der OK. des gewachsenen Bodens auf dem privaten Wohngrundstück, auf dem die Einfriedigung errichtet wird – bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m errichtet werden.
Einfriedigungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksseite hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

C: Hinweise

- 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 Denkmalgeschützebehörde 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. 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.
- Landwirtschaftliche Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Die Festsetzungen der Ursprungsplanung treten außer Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich der 1. Änderung erfasst wird.
- Die Teilungssatzung zur Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Zwischen Stadtweg, Eschweg, Jahnstraße Teil I“ gilt weiterhin auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159.
- Über den Planbereich verläuft eine in Betrieb befindliche Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen/Bremen zwischen den Orten Osnabrück und Bromsche Engler. Die maximal zulässige Bauhöhe von 177 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

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. 159 „Zwischen Stadtweg, Eschweg u. Jahnstr. Teil I“ 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 19.04.2004
(SIEGEL)gez. U. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 13.02.2003, geändert durch Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 11.12.2003, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 19.04.2004gez. U. Belde
(SIEGEL)Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4–1512/1999
Liegenschaftskarte: Rulle Flur 12
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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.1999). 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 15. März 04Siegel
Vermessungs- und Katasterbehördei. A. gez. Ritterhoff
-KatasteramtUnterschrift
Vermessungsberateramt

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 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 15.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2003 bis 23.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 19.04.2004gez. U. Belde
(SIEGEL)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 19.04.2004gez. U. Belde
(SIEGEL)Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 159 1. Änderung gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 03.06.2004gez. U. Belde
(SIEGEL)Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

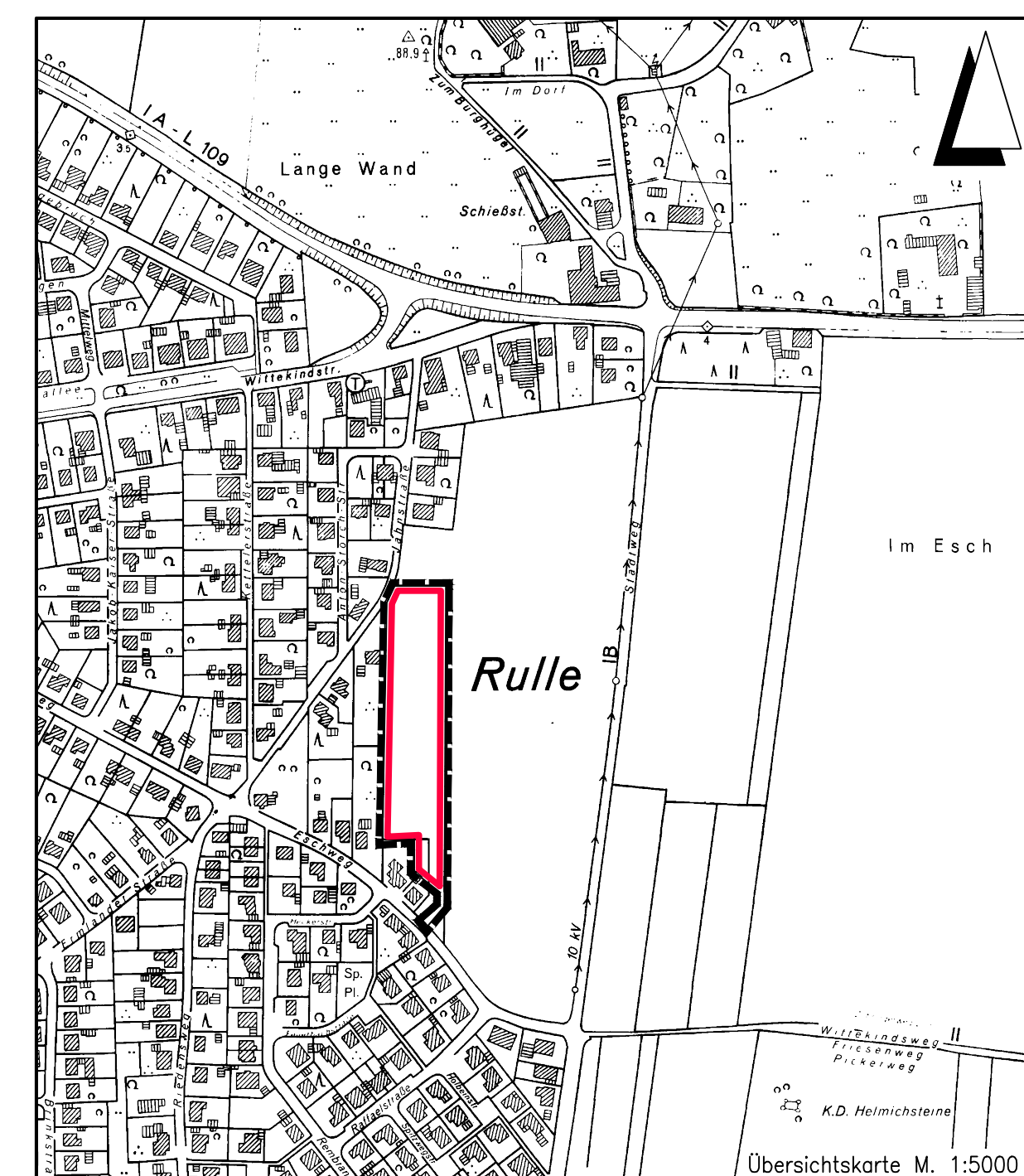
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den 11.05.2007gez. U. Belde
(SIEGEL)Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Oldo-Lienhof-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon (05407) 8 80-0 • Fax (05407) 8 80-88	2003-12	Ni
	gez. Eversmann	gezeichnet 2003-12	We
		geprüft 2004-02-10	Ev
		freigegeben 2004-02-10	Ev

Wallenhorst, 2004-02-10
Plan-Nummer: H:\Wallenhorst\2003\1\Pläne\Bp_B-Plan.dwg-01\1-0

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 159

„Zwischen Stadtweg, Eschweg und Jahnstraße Teil I“

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Untertage : Blatt Nr. : 1
-----------	------------------	---------------------------------