

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 101

”DILLEN”

5.Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. 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
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Transformatorstation "Hollage 32"
13. 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 und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
	GSt
	GGa
	Gemeinschaftsgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers (Flurstück Nr. 528) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 **Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- a) **Höhe des fertigen Erdschossfußbodens**
Die Oberkante des fertigen Erdschossfußbodens darf im Mittel maximal 0,60 m oberhalb der Geländeoberfläche des gewachsenen Bodens liegen.
- b) **Maximal zulässige Traufenhöhe**
Die maximal zulässige Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachtraufe, 5,60 m nicht überschreiten. Die Traufen von Dachaufbauten, Krüppelpavilions und Zwerchgiebeln bleiben von dieser Regelung ausgenommen.
- c) **Maximal zulässige Firsthöhe**
Die maximal zulässige Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdschossfußbodens bis zur Firstoberkante 9,0 m nicht überschreiten.
- § 2 **Grundflächenzahl** (gem. § 19 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,35) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf eine GRZ 0,45 überschritten werden, wenn Stellflächen und ihre Zufahrten auf dem Grundstück mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.
- § 3 **Zahl der zulässigen Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.
- § 4 **Nutzungsregelungen** (gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5–8 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungstätten gem. § 6 Abs.3 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- § 5 **Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind gem. den Anforderungen des Umweltberichtes zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 u.98 NBauO)

1. **Dachformen, Dachneigungen**
Die Bedachung der Gebäude muss mit geeigneten Dächern erfolgen. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 28° und 45°. Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
2. **Dachaufbauten (Gauben)**
Die Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.
3. **Dacheinschnitte und Loggien**
Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Die Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite beträgt max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Frontspieße und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
– vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,00 m
– vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m (Loggien) eingehalten wird.

C. Hinweise

1. **Bodenfunde:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früh geschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Emissionen / Immissionen**
Von der Landestraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. **Versorgungsanlagen**
Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Inangriffnahme von Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen von den anstehenden Arbeiten zu informieren, damit die einzelnen Versorgungsträger ihre Arbeiten untereinander sowie mit den erforderlichen Bauarbeiten koordinieren können.
4. **Versorgungseinrichtungen**
a) Die Zuwegung zu der Transformatorstation Hollage 32 muss für Großfahrzeuge und Großgeräte jederzeit gewährleistet sein.
b) Sofern vorhandene Versorgungsanlagen inner halb des Planbereichs von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert, verlegt oder gesichert werden müssen, sind die von der Baumaßnahme betroffenen Versorgungsträger rechtzeitig – mindestens 2 Monate vor Baubeginn – zu informieren.
5. **Haumüllentsorgung**
Die Anlieger sind anzuhalten, ihre Mülltonnen an der Straße "in den Dillen" zur Abfuhr bereitzustellen.
6. **Außer Kraft treten von Satzungen**
Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Dillen" tritt der Ursprungsplan Nr. 101 "Dillen" außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich dieser 5. Änderung erfasst wird.

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. 101 "Dillen" 5.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 26.01.2007 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 26.01.2007 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 11
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. OBG, 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.5.2006). 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 20. Dez. 2006

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück – Katasteramt – **gez. Dr. Wessel**
Vermessungsdirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 08.05.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2006 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 26.01.2007 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 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 17.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.08.2006 bis 28.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 26.01.2007 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 26.01.2007 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Inkrafttreten

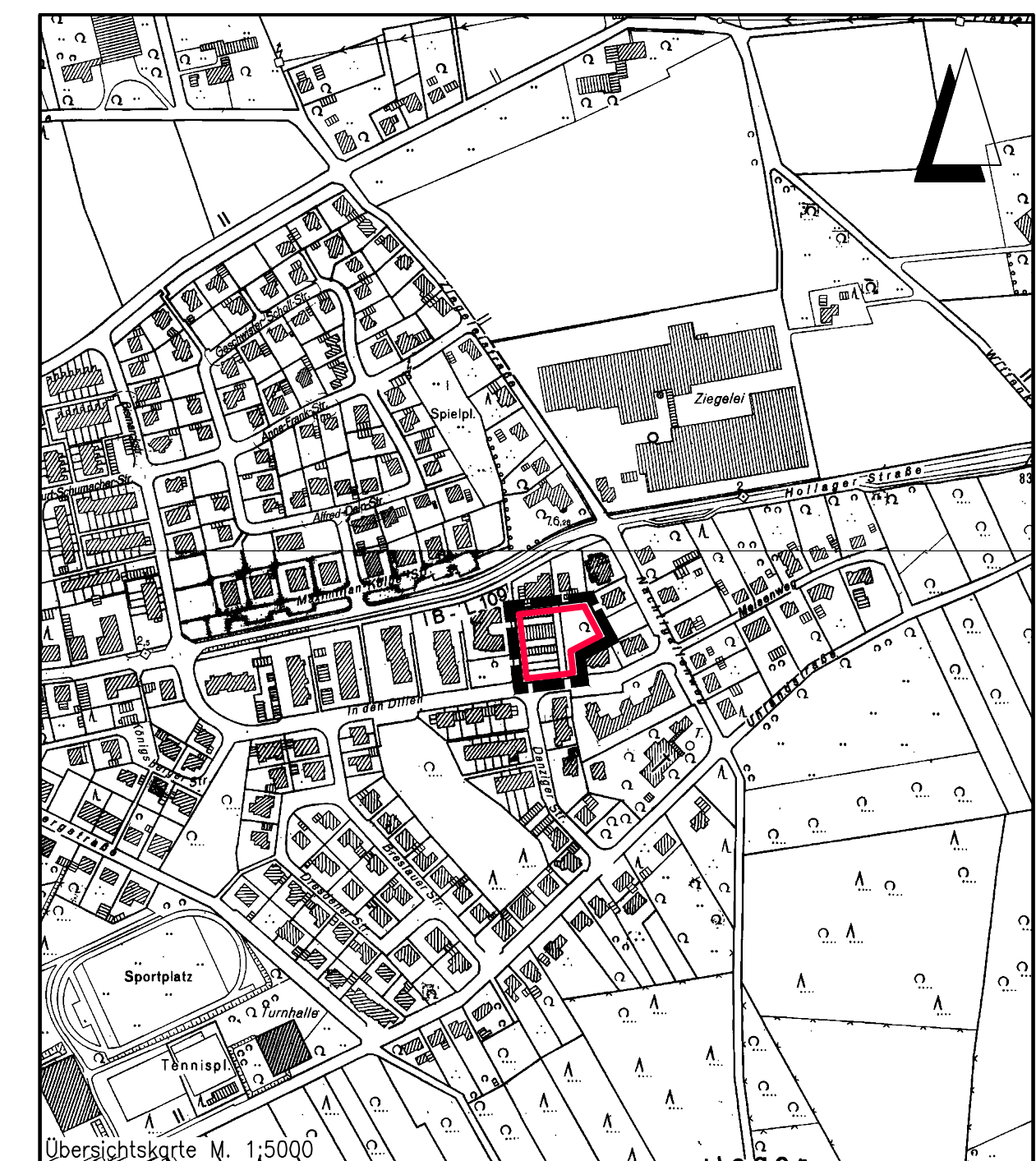
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 101 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.02.2007 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2007 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 16.03.2007 (SIEGEL) **gez. U. Belde**
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

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



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Lilienfeld-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2006-05
		gezeichnet	2006-05
		geprüft	2006-12-19
		freigegeben	2006-12-19

Plan-Nummer: I:\NW\202339\ABSCRIFT-bp_zplan.dwg(B-Plan) – (21-11-0)

**GEMEINDE WALLENHORST**
BEBAUUNGSPLAN NR. 101
”Dillen”
mit örtlichen Bauvorschriften

5.Änderung
ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 500
Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)