



GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 190 "AM PINGELSTRANG - ZWISCHEN KUCKUCKSWEG UND SCHWALBENWEG"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 98) und der Bauordnungsverordnung 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
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer
- 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)**
- überbaubarer Bereich
 - Allgemeines Wohngebiet i. V. m. den textlichen Festsetzungen
 - nicht überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, LV.m. § 16 BauNVO)**
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 - o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 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
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Geltungsbereich
B-Plan Nr. 6
"Schule Pingelstrang"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungserrechtliche Festsetzungen**
- S1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis zum Maß der bereits vorliegenden Sockelhöhe zulässig.
 - S2 Traufhöhe**
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.
 - S3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**
a) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind 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,
mitzurechnen und dürfen insgesamt mit dem übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein, breitblättrig verlegtem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugentanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.
b) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 m² betragen.
 - S4 Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 m² betragen.
 - S5 Zahl der zulässigen Wohnungen**
Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.
 - S6 Geschosflächenzahl**
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
 - S7 Überbaubarer Bereich und Bauweise - Abweichungen im Ausnahmefall gemäß § 31 BauGB**
Der in der Planzeichnung auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Bereich (Baubereich) kann um bis zu 2,0 m, maximal aber nur um insgesamt 10 % im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB überschritten werden, wenn diese Überschreitung mit der Schaffung von Wohnraum verbunden ist.
2. Von der Festsetzung des überbaubaren Bereichs kann im Ausnahmefall insoweit abgewichen werden, daß durch Verschiebung bzw. Zusammenlegung jeweils zweier Einzelbauflächen eine Grenzbebauung zur Einrichtung von Doppelparkplätzen an benachbarten Hinterliegergrundstücken möglich ist, sofern gemäß § 8 eine gemeinsame Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt ist oder gemäß § 8 eine gemeinsame Zufahrt an anderer Stelle unter den dort genannten Bedingungen angelegt werden kann:
- das Einvernehmen des Nachbarn vorliegt;
- die Baugrundstückgröße je Doppelhaushälfte die Vorgabe des § 4 (Mindestgrundstückgröße 400 m²) einhält.
Die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefe der Baugrenze sowie die Flächengröße des überbaubaren Bereichs bleiben unverändert.
 - S8 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 geeigneten 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 Erschließungsbreite (4,0 m) beibehalten wird;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlegung erforderlich machen;
- das Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.
Die Mindestbreite der Zuwegung bzw. Zufahrt für ein Hinterliegergrundstück muß mindestens 4,0 m betragen.
Soweit für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, kann ebenfalls gemäß § 31 BauGB für die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in der Planzeichnung abgewichen werden. Die Mindestbreite für eine gemeinsame Zufahrt (2 Hinterliegergrundstücke) muß mindestens 4,50 m betragen.
 - S9 Außer Krafttreten von Satzungen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 190 "Am Pingelstrang - zwischen Kuckucksweg und Schwalbenweg" tritt der Bebauungsplan Nr. 6 "Schule Pingelstrang" außer Kraft, sofern der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 diesen erstreift.
 - S10 Oberflächenwasserentwässerung (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
Oberflächenwasser (WA-2-Gebiete, die von "Pingelstrang" aus erschlossen werden) ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder in Zisternen (dezentrale Rückhalteanlagen) zurückzufalten. Die technischen Regelwerke sind zu beachten.

- B. Gestalterische Festsetzungen**
- 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -anschnitte und Frontspieße**
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Warm- und Krüppeldach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° bis 45°. Dachaufbauten 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), Dachanschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig, ihre Gesamtlänge je Gebäudehälfte darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche - nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -anschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Frontspieße müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausragen. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieße sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Pro Gebäudehälfte sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachanschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.
 - 2. Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
 - 3. Einfriedlungen**
Einfriedlungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig. Sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (gemessen von der OK. Mitte fertiger Straße).
- C. Textliche Hinweise**
- Die Anwohner der WA-2-Gebiete sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der Zeisigstraße bzw. der Straße "Am Pingelstrang" aufzustellen.

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. 190 "Am Pingelstrang - Zwischen Kuckucksweg u. Schwalbenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 29.11.2004
gez. Balde
Bürgermeister
(Siegel)

**Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2002 örtlich bekannt gemacht.

Wallenhorst, den 29.11.2004
gez. Balde
Unterschrift
(Siegel)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L 4 1679/1998
Liegenschaftskarte: Modellskizze 1:1.000
Die Verw. -Eignung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. amtlichen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 127, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.09.1998). 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.

Osabrück, den 15. Nov. 04
i. A. gez. Rotherhoff Siegel
Katasteramt Osabrück Vermessungsoberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR
PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lübbecke 13 49154 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88
gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.2002 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 14.03.2002 örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.03.2002 bis 23.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den 29.11.2004
gez. Balde
Unterschrift
(Siegel)

2. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem gebänderten 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.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am dem gebänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wallenhorst, den
Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 29.11.04
gez. Balde
Unterschrift
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 190 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2004 im Amtsblatt f.d. Landratsamt Osabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 29.12.2004
gez. V. Lischer
Unterschrift
(Siegel)

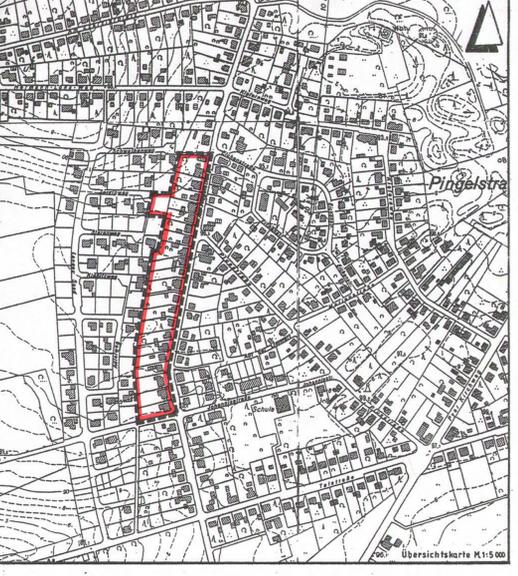
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Es sind die Vorschriften des BauGB in der seit dem 20.07.2004 gültigen Fassung anzuwenden.
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. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

Ämtliche Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift
des B-Plan Nr. 190
wird beglaubigt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
erteilt.
Wallenhorst, den 29.12.04
Gemeinde Wallenhorst
Der Bürgermeister
LA
(Siegel)



**GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 190
"AM PINGELSTRANG - ZWISCHEN
KUCKUCKSWEG UND SCHWALBENWEG"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000