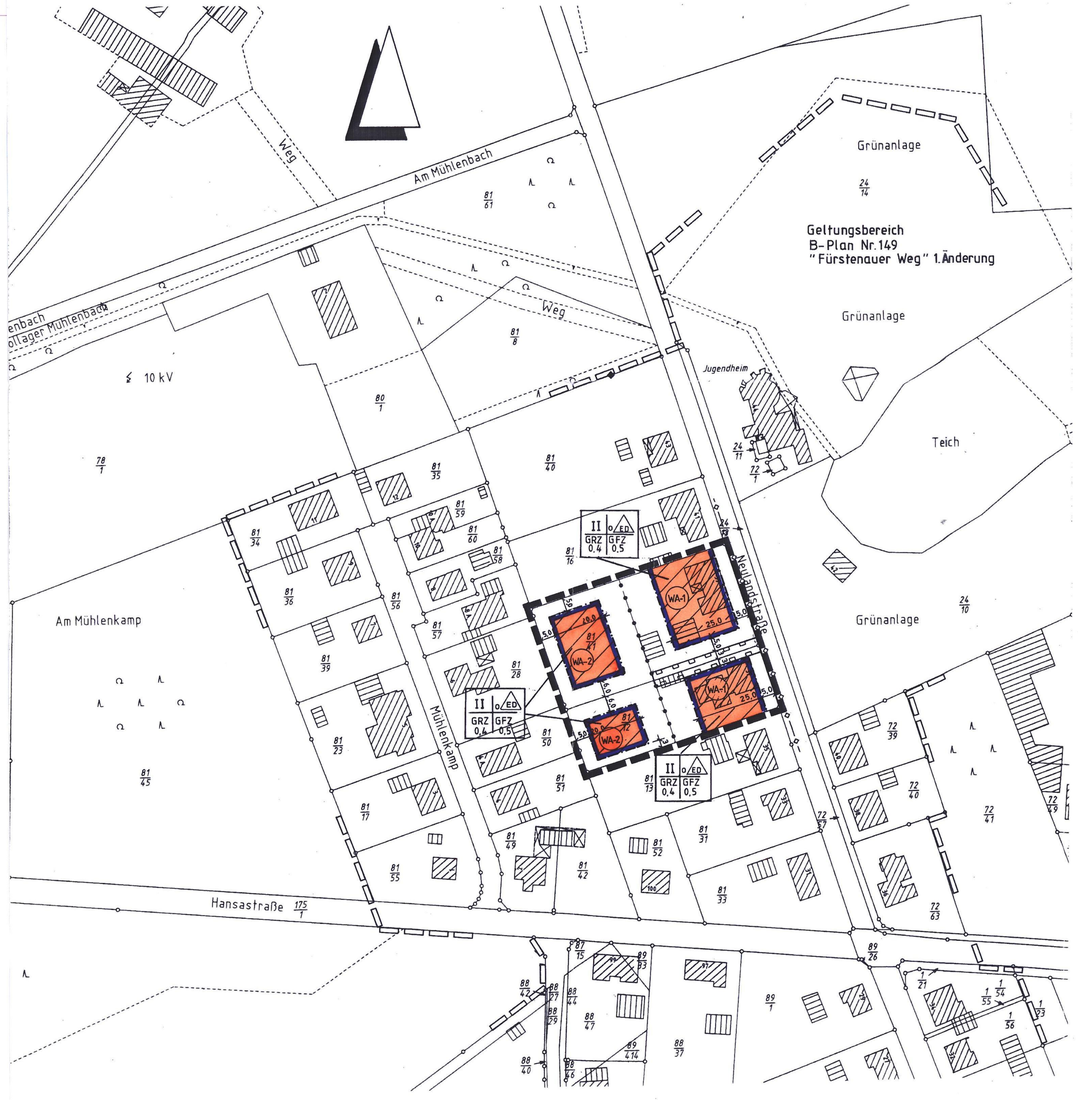
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 149
"FÜRSTENAUER WEG" 3. ÄNDERUNG



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
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 24/14 — Flurstücksnummer
- 26 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA1/2 — Allgemeines Wohngebiet i.V.m. den §§ 4,6 u.7 der textl. Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

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 i.V.m. §§4,6u.7 der textl. Festsetzungen
- 10 KV-Leitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte der fertigen, erschließenden Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude auf den Grundstücken als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des o.g. Maßes maximal bis auf das bereits vorhandene Maß zulässig.

§2 Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

§3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche 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 den 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 Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

§4 Mindestgröße der Baugrundstücke
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. §9 (1) Nr.3 BauGB 450 m² betragen.

§5 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9 (1) Nr.25a BauGB)
Zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches ist bei Errichtung von Neubauten/Anbauten je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gemäß (§9 (1) Nr.25a BauGB) anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung).

§6 Zahl der zulässigen Wohnungen
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§7 Geschoßflächenzahl
(gilt nur für den als WA-2-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 42° bis 48° ; 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), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß
- vom Ortgang 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 heraustreten. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieße sind so zu errichten, daß
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Gebäudefluchtt (Vorgartenbereich) sind als Mauerwerk in einer Höhe bis zu 30 cm, als Hecke oder Holzzaun bis zu 60 cm Höhe zulässig.

C. Hinweis:
Der Bebauungsplan Nr. 149 "Fürstenauer Weg", 1. Änderung, tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 3. Änderung überplant 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. 149 "Fürstenauer Weg" 3. Änderung ,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 22.04.1998

gez. Lahrmann
(SIEGEL) Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.149 3.Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst ,den 22.04.1998 Der Bürgermeister
gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7064 / 97
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 3
Maßstab: 1:1 000

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 14.11.1997). 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 07.04.1998 i.A. gez. Dr. Wissel

Katasteramt Osnabrück Siegel Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR
PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthalstr. 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 12.03.1998

gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1997 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 12.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.1997 bis 29.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 22.04.1998 Der Bürgermeister
gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

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.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den .....
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Bürgermeister

Wallenhorst ,den 22.04.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 149 3.Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.05.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.05.1998 rechtsverbindlich geworden.
Der Bürgermeister

Wallenhorst ,den 10.06.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

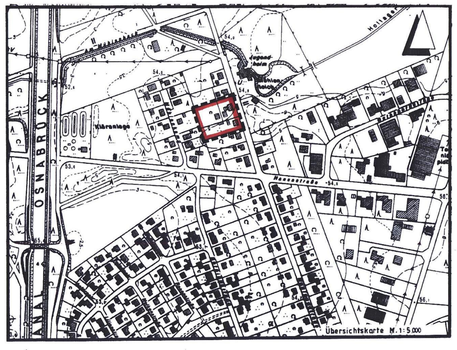
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst ,den .....
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst ,den .....
Unterschrift



GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 149
"FÜRSTENAUER WEG"
3. ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Handakte

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000