

GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "SCHULE PINGELSTRANG" 9. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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	o-----	
Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	---55---	
Flurstücksnummer	72/101	
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	[orange hatched]	Wohngebäude mit Hausnummern
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen	[orange hatched]	
nicht überbaubarer Bereich	[white]	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)		
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	II	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	0.4	
GFZ Geschäftflächenzahl gem. § 20 BauNVO	0.8	
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	[triangle]	
nur Einzelhäuser zulässig	[triangle]	
Baugrenze	[solid line]	
15. Sonstige Planzeichen		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	[dashed line]	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	[dotted line]	
Stellung baulicher Anlagen, Hauptfischrichtung, Abweichungen um 90° zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	[arrow]	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	[thick dashed line]	

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 **Gebäudehöhen** (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf – gemessen von den nachfolgend genannten Höhenbezugspunkten bis zur Oberkante des fertigen EG-Fußbodens – 0,50 m nicht überschreiten.
WA-1-Bereich
Höhenbezugspunkt 1 = Schnittpunkt Grundstücksachse / Oberkante Mitte fertige Erschließungsstraße (Piusstraße)
WA-2-Bereich
Höhenbezugspunkt 2 = Mitte Zuwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auf der Grundstücksgrenze zum WA-2-Bereich
- b) **Traufenhöhe**
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten
- c) **Firsthöhe**
Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. der Dachhaut des Firstes, 9,50 m nicht überschreiten

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

§ 3 **Geschossflächenzahl** (gem. § 20 (3) BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 4 **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Grundstücke darf je Einzelhaus 500 m² nicht unterschreiten.

§ 5 **Oberflächenentwässerung**
Das auf den Hinterliegergrundstücken innerhalb des WA-2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder zurückzuhalten. Die DVGW ATV Arbeitsblätter A 138 bzw. A 117 sind zu beachten. Die Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
- a) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden.
– Mindestdachneigung 38°
– Maximaldachneigung 52°
Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen gem. (§§ 12 u. 14 BauNVO) sind von dieser Regelung ausgenommen.
- b) **Dachaufbauten (Gauben)** sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten.
Sie sind so zu errichten, dass
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
– vom First (Oberkante Dachhaut des Firstes) und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- c) **Frontspieße und Dacheinschnitte (Loggien)** sind zulässig.
Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
Frontspieße:
Frontspieße sind so zu errichten, dass
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche), eingehalten wird.
Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
– vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
– vom First – unterhalb der Oberkante der Dachhaut des Firstes – ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche),
– vom unteren Dachrand (Traufe) ein Mindestabstand von 1,0 m (Ansichtfläche) eingehalten wird.
2. **Einfriedrungen**
Einfriedrungen aus Mauern, Holz- und Metallzäunen sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum auf 1,20 m Höhe zu begrenzen. Lebende Hecken sind von dieser Regelung ausgenommen.

C: Textlicher Hinweis:

1. **Archäologische Bodenfunde**
Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten müssen archäologische Untersuchungen zur Sicherung gefährdeter Kulturdenkmale unter Hinweis auf §§ 10 u. 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes durchgeführt werden. Durch die vorgenannten Untersuchungen anfallende Mehrkosten für Personal-, Material- und Maschineneinsatz sind vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu tragen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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.

2. **Entsorgung**
Die Bewohner auf dem Hinterliegergrundstück sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter für den Zeitpunkt der Abholung im Straßenseitenraum der Piusstraße aufzustellen.

3. **Außerkräften**
Mit Inkrafttreten dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Schule Pingelstrang" tritt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 "Schule Pingelstrang" einschließlich der 2. Änderung außer Kraft soweit der Geltungsbereich der 9. Änderung diesen Bereich erfasst.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 6, 9. Änd. "Schule Pingelstrang", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 07.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 9. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2009 örtlich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den (SIEGEL) Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hologie Flur 12
Maßstab: 1:1000
Geschäftsnachweis 14-955/2008

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. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.2008). 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 23.07.2009
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
– Katasteramt –

Siegel
gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2009 örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.04.2009 bis 13.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Wallenhorst, den (SIEGEL) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den (SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6, 9. Änd. ist gemäß § 10 (3) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den (SIEGEL) Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den (SIEGEL) Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Maria-Curie-Straße 4 • 49134 Wallenhorst Tel: 054071895-0 • Fax: 054071895-88	Datum:	Zeichen:
	gez. Eversmann	2008-12	Ni
		2008-12	We
		2009-02	Ni
		2009-05	Ev

Plan-Nummer: I:\N\208461\ABGBE\Entwurf\bp_Bplan02.dwg(Layout) - (01-1-0)

WALLENHORST
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"SCHULE PINGELSTRANG"
9. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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