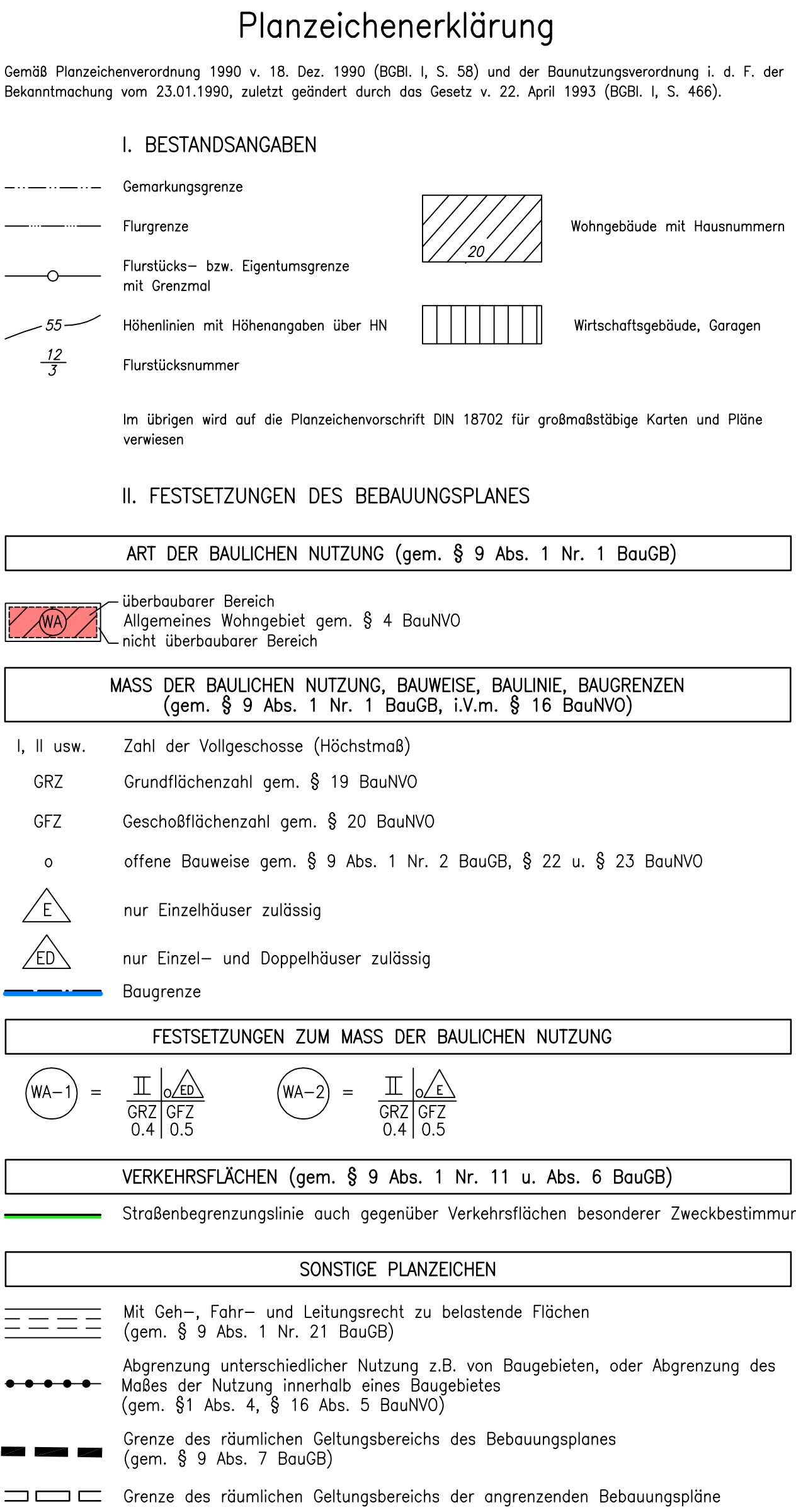
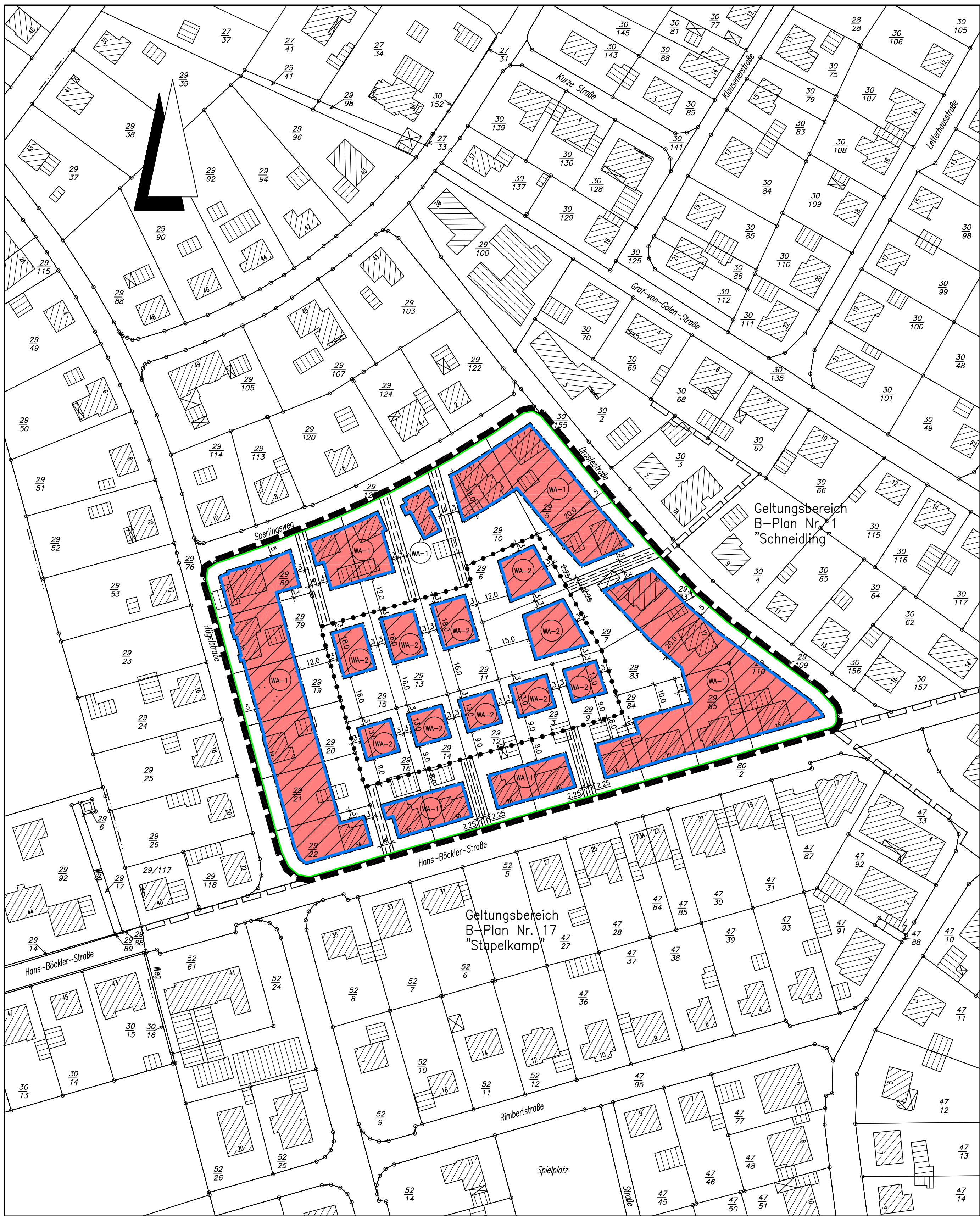


# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 191

### „GEBIET ZWISCHEN SPERLINGSWEG UND HANS-BÖCKLER-STRASSE“



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

**§1** Sockelhöhe (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 bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m 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. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufenhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

**§3** 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 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 wasserdrurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mind. 25 % betragen.

**§4** Baugrenzen  
Der in der Planzeichnung auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Bereich (Baufenster) kann um bis zu 3,0 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.

**§5** Mindestgröße der Baugrundstücke  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. §9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

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

**§7** Geschossflächenzahl  
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.

**§8** 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 gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß §31 BauGB als Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Zuwegung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern  
- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;  
- die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung erforderlich machen;  
- Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.  
Die Breite der Zuwegung für ein Hinterlegungsgrundstück muß mindestens 4,0 m betragen. Abweichungen gem. § 31 BauGB (bis Max. 3,0 m) sind nur dann zulässig, sofern  
- die Entfernung zwischen dem Hinterlegungsgrundstück und dem öffentlichen Straßenraum nicht mehr als 40 m beträgt und  
- an beiden Grundstücksgrenzen bereits geringere Abstände (unter 4,0 m) zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenzen und der vorhandenen Bebauung besteht.  
Sofern für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, kann ebenfalls gemäß §31 BauGB von der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in der Planzeichnung abgewichen werden. Die Mindestbreite für eine gemeinsame Zufahrt (2 Hinterlegungsgrundstücke) muß mindestens 4,50 m betragen.

**B. Gestalterische Festsetzungen**

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße  
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach.  
Die zulässige Dachneigungsdachbreite beträgt 38° bis 49°; 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), Dachzeinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche - nicht überschreiten.  
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß  
- 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 Frontspieß sind so zu errichten, daß  
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.  
Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

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

3. Einfriedungen  
Einfriedungen sind als Holzzaune 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 auf den Hinterlegungsgrundstücken sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung vorübergehend im Straßenseitenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße 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. 191 "Gebiet zwischen Sperlingsweg und Hans-Böckler-Strasse" 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 08.04.1999

gez. Lahrmann  
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.1998 örtlich bekanntgemacht.

Wallenhorst ,den 08.04.1999

gez. Lahrmann  
Bürgermeister

(SIEGEL)

Planunterlage

Kartengrundlage: 1:4 - 1766/98  
Liegenschaftskarte: Wallenhorst  
Maßstab: 1 : 1000  
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 16.09.1998 ). 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.

Osnabrück ,den 25.03.1999

i. A. gez. Ritterhoff  
Vermessungsoberratsrat

Katasteramt Osnabrück

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.05.1998 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 24.08.1998 örtlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.09.1998 bis 15.10.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 08.04.1999

gez. Lahrmann  
Bürgermeister

(SIEGEL)

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 gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst ,den 08.04.1999

gez. Lahrmann  
Bürgermeister

(SIEGEL)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 191 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.04.1999 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1999 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst ,den 31.05.1999

gez. Lahrmann  
Bürgermeister

(SIEGEL)

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

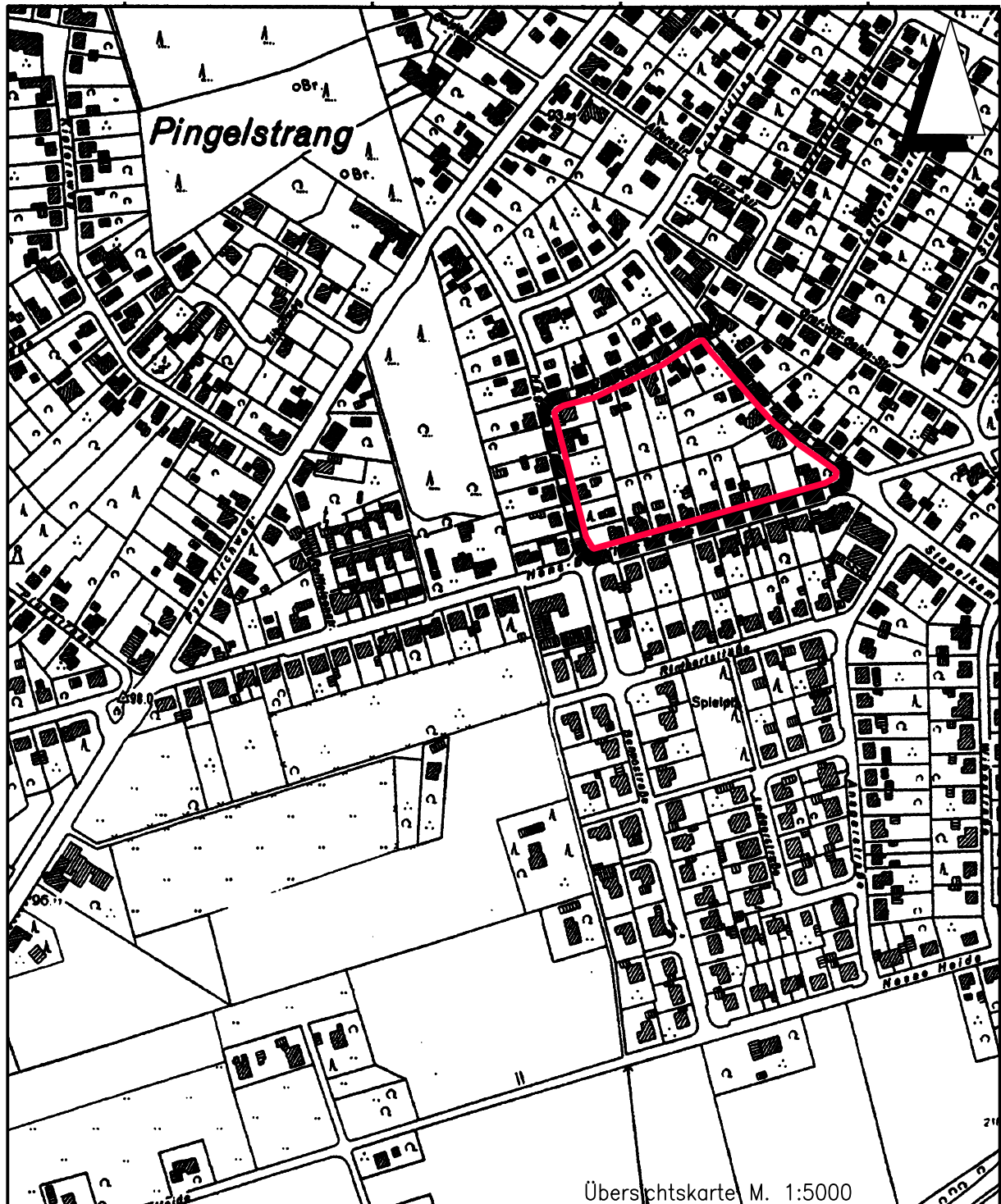
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst ,den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLAN UNG</b> Lebenow, Wilschke + Partner GbR Otto-Lilienthal-Strasse 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
		11.09.1998	Ni
		12.01.1999	Hd
		12.01.1999	Ev
		freigegeben	