

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 202

„AM MASCHWEG“



Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
- 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 (gem. § 4 BauNVO)
nicht überbaubarer Bereich
- 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
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 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)
- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

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.

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.

Firsthöhe

Die Firsthöhe darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First – höchster Punkt der Dachhaut – 10,0 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

- 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 im WA-Gebiet von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rostgittersteinen, breittufig verlegtem Rostpflaster o. d. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

§ 3 Geschossflächenzahl

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

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die an die Südgrenze des Geltungsbereichs angrenzenden Baugrundstücke sind an der Südgrenze der Grundstücke mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation einzuzüchten, wobei die Breite des Pflanzstreifens mind. 3,0 m betragen muß. Eine Pflanzliste ist der Begründung beizufügen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB – Zuordnung und Kostenersatzung gem. § 135 a – c BauGB

Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen und öffentliche Maßnahmen für Naturschutzzwecke) festgesetzt. Desweiteren sind diesem Baugebiet externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet (siehe Festlegung in der Begründung).

Die planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen erfolgt in einer eigenständigen Flächennutzungsplanänderung. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135 c BauGB der Gemeinde Wallenhorst nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstabes den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Ausgenommen von dieser Zuordnungsfestsetzung bleiben die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspieße

a) Die Bedachung der Gebäude muß mit geeigneten Dächern erfolgen. Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt zwischen 38° und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. 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 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 Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- 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 Mauern, Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken zulässig.

A. Lebende Hecken

Lebende Hecken generell entlang aller Grundstücksgrenzen in einer Höhe von 1,80 m – gemessen von der OK. des gewachsenen Bodens auf dem privaten Wohngrundstück, auf dem die Hecke errichtet wird – zulässig. An der Grundstücksgrenze, von der das Grundstück erschlossen wird, darf die Höhe der lebenden Hecke, gemessen von der OK. Mitte der fertigen Straßenoberfläche, 0,80 m nicht überschreiten.

B. Einfriedungen mit Zäunen aus Holz / Metall und Mauern

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, Fußwegen und Spielplätzen Die Höhe der Einfriedung der Grundstücksgrenze, von der das Grundstück aus erschlossen wird, darf – gemessen von der OK. der fertigen Straßenoberfläche bis zur OK. Zaun / Mauer eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks (Stufen sowie gegenüber Fußwegen und Spielplätzen darf auf einer Länge von 10,00 m je Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,80 m – gemessen von der OK. der fertigen Straßenoberfläche, OK. des Fußweges bzw. der OK. des gewachsenen Bodens des Spielplatzes – nicht überschreiten.

Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksgrenze hinausgehen, sind auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Einfriedungen mit Mauern und Zäunen mit einer Höhe von über 0,80 m sind generell gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege, Spielplätze etc.) einzuzüchten. Sie sind auf den Grundstücken so zu errichten, daß Bepflanzungsmaßnahmen und Berankungen nach auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken können ebenfalls auf einer Länge von max. 10,00 m je Grundstücksgrenze – gemessen von der OK. des gewachsenen Bodens auf dem privaten Wohngrundstück, auf dem die Einfriedung errichtet wird – bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m errichtet werden.

Einfriedungen, die über das vorgenannte Längenmaß je Grundstücksgrenze hinausgehen, sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m zu begrenzen.

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. 202 „Am Maschweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 08.03.2001

gez. U. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 08.03.2001

gez. U. Belde
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4–1801/99
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 8
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.10.1999). 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 21.11.2000

gez. I. A. Ritterhoff
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.1999 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 13.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.10.1999 bis 29.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 08.03.2001

gez. U. Belde
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 08.03.2001

gez. U. Belde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 202 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt f. d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 08.06.2001

gez. U. Belde
Bürgermeister

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 21.01.2003

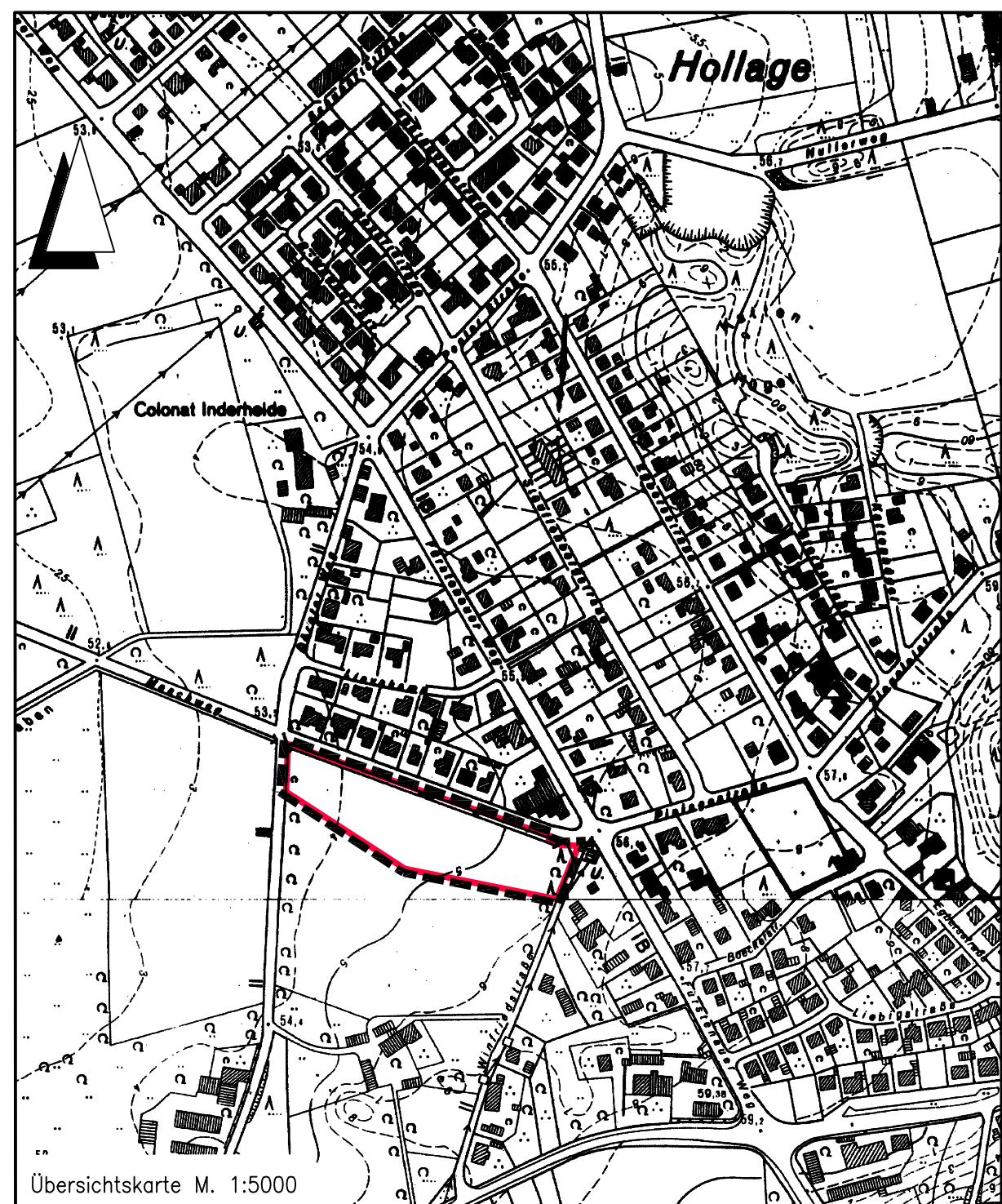
gez. U. Belde
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	199212BP	Datum	Zeichen
Lubenow + Witschel + Partner GbR	bearbeitet	27.10.1999	Ni	
20a-Liebenow-Str. 13, 49134 Wallenhorst	gezeichnet	27.10.1999	We	
Tel.: 05407/8 80-0 Fax: 05407/8 80-88	geprüft	17.02.2000	Ev	
	freigegeben	17.02.2000	Ev	

GEMEINDE WALLENHORST	
BEBAUUNGSPLAN NR. 202	
"Am Maschweg"	
mit Örtlichen Bauvorschriften	
Bebauungsplan	Maßstab 1 : 1000
	Untertitel : 1
	Blatt Nr. : 1(1)