

# GEMEINDE WALLENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 267 "Erweiterung Wohngebiet Hof Im Hagen"



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücksnummer
  - 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)
    - überbaubarer Bereich
    - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 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
  - 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
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Fußweg
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 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)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen

- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Stellfläche für Entsorgungsbehälter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Gebäudehöhen / Höhengliederung der Gebäude** (gem. § 9 (2) BauGB)
 

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Mittellinie der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße mit der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse):

    - Die maximale Gebäudehöhe darf bei Gebäuden über 25° Dachneigung, gemessen von dem o. a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) eine Gesamthöhe von 8,50 m nicht überschreiten.
    - Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen von dem o. a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) bzw. Gesimsoberkante bei flach geneigten Dächern (DN 0° - 3°), 7,50 m nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 12, 14 BauNVO sind von der o. a. Regelung ausgenommen.
  - 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.
  - Maximale Grundfläche (i. V. m. § 19 (4) BauNVO)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,35) darf durch die Grundflächen von:

    - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:
    - bei Doppelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,5
    - bei Einzelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,45
  - Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:

    - bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig,
    - bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.
  - Grundstücksgrößen** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt

    - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>,
    - bei Einzelhausbebauung 500 m<sup>2</sup>.

Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.
  - Straßenfrontbreite der Wohngebäude** (i. V. m. § 22 BauNVO)
 

Die Straßenfrontbreite von Einzelwohnhäusern darf 15,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern beträgt die max. zulässige Straßenfrontbreite 18,00 m.
  - Überbaubare Grundstücksfläche** (i. V. m. § 23 BauNVO)
 

Straßenseitig sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Grünfläche / Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzte Grünfläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. der Pflanzenliste des Umweltberichtes fachgerecht zu bepflanzen.
  - Eingriffsregelung** (§ 9 (1a) BauGB)
 

Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die über das erforderliche Maß hinausgehenden Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Extern auszugleichen sind insgesamt 2.875 Wertepunkten.  
Der Ausgleich erfolgt durch Ablösung von Wertpunkten bei der Hasemann-Stiftung in Bramsche-Achmer auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Träger der Hasemann-Stiftung.

## 3. Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses

**3.1 Oberflächenentwässerung** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder zurück zu halten. Die DVGW ATV-A 138 bzw. A 117 sind zu beachten bzw. zu befolgen und umzusetzen. Die Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

## B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Einfriedigungen**
  - Lebende Hecken  
Lebende Hecken sind zur Einfriedigung der Grundstücke allgemein zulässig.
  - Einfriedigungen mit Zäunen aus Holz / Metall / Mauern  
Entlang Pufferwege:  
Entlang des Pufferwegs sind die Wohngrundstücke straßenseitig mit einer lebenden Hecke (Mindesthöhe: 2,0 m) einzufrieden. Zusätzlich kann auf der Westseite der Heckenanpflanzung (gartenseitig) ein durchsichtiger Metallzaun mit einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden.  
  
Entlang der Straße „Hof Im Hagen“ bzw. entlang der Stichstraße einschl. Wendegplatz:  
Einfriedigungen aus Mauer, Holz- und Metallzäunen entlang der o.a. Straßen sind dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt in der Mitte der fertigen Erschließungsstraße mit der Verlängerung der Grundstücksachse des jeweiligen Grundstücks).
- Stellflächen auf den Wohngrundstücken** (§ 84 Abs. 2 und Abs. 6 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten bzw. nachzuweisen, die voneinander unabhängig angefahren werden können.
- Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße**
  - Dachaufbauten (Gauben u. Zwerchhäuser) sind zulässig. Maximale Gesamtlänge je Gebäudesite / Traufenseite: max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge  
Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) sind so zu errichten, dass
    - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1 m und
    - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.
  - Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Maximale Gesamtlänge je Gebäudesite / Traufenseite:
    - max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge
    - Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
      - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
      - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m,
      - vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
    - Frontspieße sind so zu errichten, dass
      - vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
      - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
    - Frontspieße müssen aus der EG-Außenwandfassade des Gebäudes um mindestens 0,25 m hervortreten.

## C: HINWEISE

- Artenschutz**
  - Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen der häufigen europäischen Vogelarten oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist es erforderlich, dass die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit erfolgt, also ab August bis Ende Februar. Ist der Baubeginn während der Brutzeit vorgesehen, ist zuvor eine Überprüfung der Flächen auf potentiell brütende Individuen durch einen Fachkundigen erforderlich.
  - Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung potentieller Quartiere, Jagdhabitats oder Leitstrukturen, ist eine direkte Beleuchtung des Waldrandes und der Maßnahmenflächen zu vermeiden.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 267 "Erweiterung Wohngebiet Hof Im Hagen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 16.08.2016  
(SIEGEL) ..... gez. Steinkamp  
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 "Erweiterung Wohngebiet Hof Im Hagen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 16.08.2016  
(SIEGEL) ..... gez. Steinkamp  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollage, Flur 6  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2014  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.2014). 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 05.09.2016  
Geschäftsnachweis: L4-985/2014  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) ..... gez. D. Eckert  
Vermessungsdirektorin

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist vom 14.10.2014 bis 04.11.2014 einschließlich frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.10.2014 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wallenhorst, den 16.08.2016  
(SIEGEL) ..... gez. Steinkamp  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Nachhaltige Gemeindeentwicklung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 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 23.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 16.08.2016  
(SIEGEL) ..... gez. Steinkamp  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.08.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 16.08.2016  
(SIEGEL) ..... gez. Steinkamp  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 267 "Erweiterung Wohngebiet Hof Im Hagen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2016 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

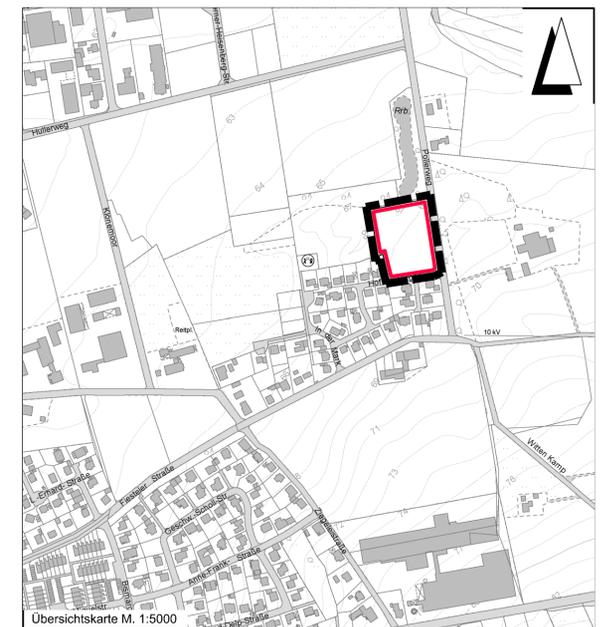
Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2016 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 03.11.2016  
(SIEGEL) ..... gez. Steinkamp  
Bürgermeister

## Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000  
Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. J. Eversmann	bearbeitet	2014-09 Ni
	gezeichnet	2014-09 Hd
	geprüft	2016-08 Ni
	freigegeben	2016-08 Ev

Plan-Nummer: H:\WALLENH214048\PLAENE\top\_bplan-267\_04\_Abschrift.dwg (Abschrift)

**WALLENHORST**  
die Gemeinde

# GEMEINDE WALLENHORST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 267

### "Erweiterung Wohngebiet Hof Im Hagen"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCRIFT

Maßstab 1 : 1000