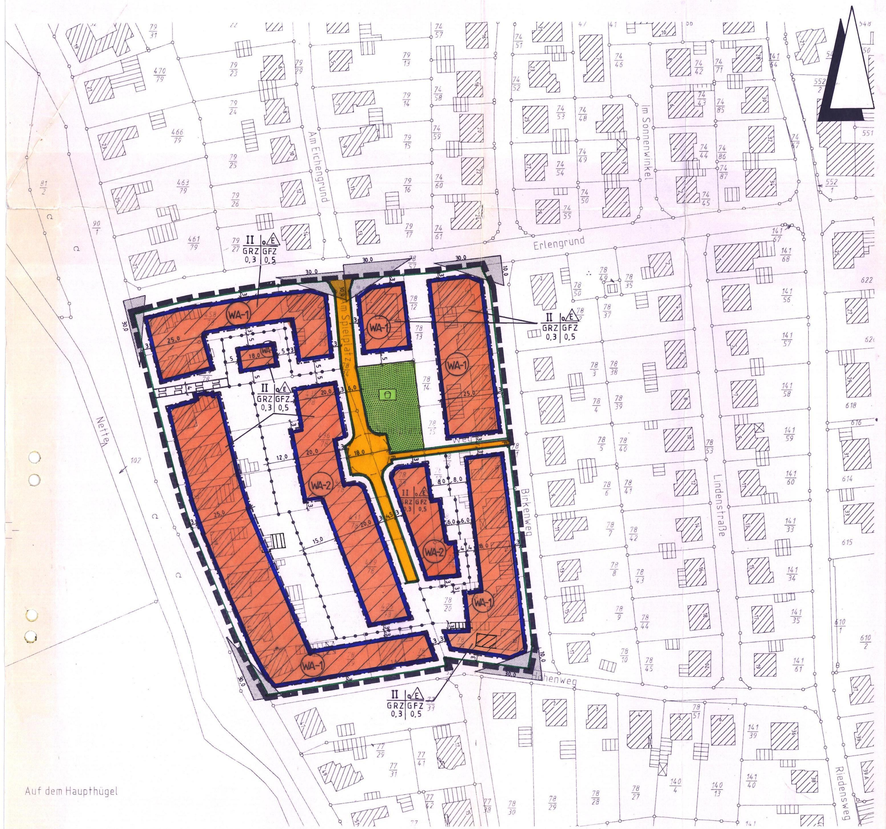
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 176
"AM HAUPTHÜGEL/AM SPIELPLATZ"



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
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/4 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- WA-1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- WA-2 Allgemeines Wohngebiet i. V. m. den §§ 4; 6 und 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
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (gem. §9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F F Fußgängerbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

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. Soweit vorhandene zweigeschossige Gebäude dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes bis auf max. 6,50 m zulässig.

§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 unter b) genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 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 38° bis 45° ; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-1-Gebiet festgesetzten Bereich)
In dem WA-1-Gebiet wird die max. zulässige Dachneigung teilweise überschritten.
Gemäß §31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-1-Bereich zulässig, wenn aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bereits eine Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht übersteigen.

c) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-2-Gebiet festgesetzten Bereich)
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufläng e - 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.
Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitte (Loggien), oder ein Frontspieß zulässig.

d) (gilt nur für den in der Planzeichnung als WA-2-Gebiet festgesetzten Bereich)
Frontspieße dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Seiten- bzw. Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausstreten. Die Bedachung 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 werden.**

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

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok. Mitte fertiger Straße).

C: Textlicher Hinweis

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des jungbronze-/ früheisenzeitlichen Brandgräberfeldes "Rulle-Haupthügel" (ca. 1100 - 500 v.Chr.), auf dem u.a. 1976 im Birkenweg eine Urne geborgen werden konnte. Da die Grundstücke bislang nur randlich bebaut worden sind, ist mit einer guten Erhaltung dieses Teils für Kulturgeschichte und Forschung bedeutsamen Bodendenkmals zu rechnen. Seine Erhaltung ist nach § 2 (3) des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Seitens der Gemeinde wird eine rechtzeitige Benachrichtigung der zuständigen Denkmalpflegebehörde vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen vorgenommen.
Im Zusammenhang mit der Kostenübernahme für anfallende archäologische Untersuchungen wird auf die Mitteilung des Nds. Ministeriums für Wissenschaft und Kultur (304-45750 N) vom 28.11.1991 hingewiesen.

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. 176 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 08.07.1997
(SIEGEL)
gez. Lahrmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst , den 08.07.1997 gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7025/97
Liegenschaftskarte: Rulle 14
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.6.1997). 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 26.6.1997 i.A. gez. Röferhoff Siegel
Katasteramt Osnabrück Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 0 54 07/8 80 - 0 • Fax: 8 80 - 88

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Wallenhorst, den 03.06.1997 gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.03.1997 bis 17.04.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst , den 08.07.1997 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 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 03.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst , den 08.07.1997 gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 04.08.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Osnabrück , den 02.10.1997 Im Auftrage gez. G. Bruns
Aufsichtsbehörde: Landkreis Osnabrück Der Oberkreisdirektor (Siegel) Gerald Bruns
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst , den
Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 15.11.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1997 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst , den 06.01.1998 gez. Lahrmann
(Siegel) Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

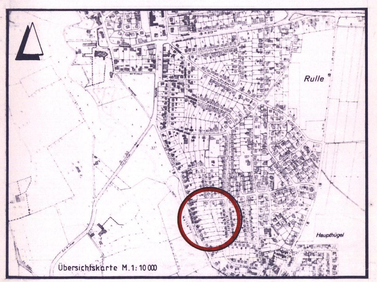
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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.176
"AM HAUPTHÜGEL/AM SPIELPLATZ"

B - Plan - Akte

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000