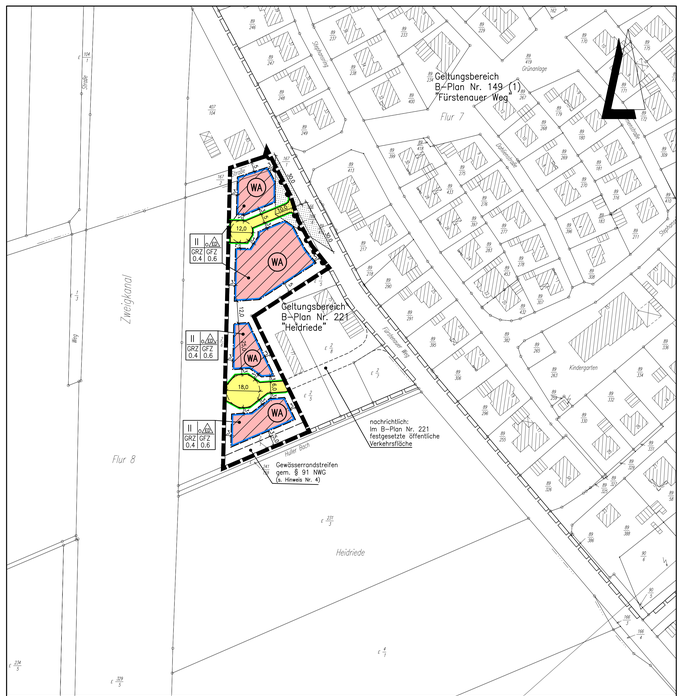
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 244
"HEIDRIEDE II"



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
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- ED — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe (gem. §§ (2) BauGB)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a Bezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.

b) Max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe, Gesimshöhe, Ok. Dachhaut)
Der Bezugshhenpunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

1. Die maximale Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 25°, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) eine Gesamthöhe von 8,50 m nicht überschreiten.

2. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 12° und 25° darf die maximale Gebäudehöhe, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) 7,50 m nicht überschreiten.
Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12,14 BauNVO sind von den o.a. Regelungen ausgenommen.

§ 2 Geschoßflächenzahl
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.

§ 3 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.

§ 4 Grundstücksgrößen (§ 9(1) Nr.3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt
– bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²,
– bei Einzelhausbebauung 500 m².
Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 5 Maximale Grundfläche (i.v.m. § 19 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4), Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Eine Abweichung von dieser Regelung ist
– bei Doppelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,6
– bei Einzelhausbebauung bis auf eine GRZ von 0,5
dann zulässig, wenn die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

§ 6 Eingriffsregelung
(im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB – Zuordnung und Kostenerstattung gem. § 135 a – c BauGB):
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im Wesentlichen außerhalb des Planbereiches nachgewiesen und durchgeführt.
Die Grundstückseigentümer werden eine Ausgleichszahlung für die anfallenden Kosten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der erforderlichen Größenordnung leisten (Kostenerstattungsverpflichtung (§ 1a (3) i.V.m § 135 a BauGB). Grundlage dieser Verpflichtung ist ein städtebaulicher Vertrag, den die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern abschließen wird.
Der Ausgleich des Eingriffs in Höhe von 2.701 Werteinheiten wird über das Ökokonto der Gemeinde Wallenhorst bei der Stiftung Hof Hasemann – Gemarkung Achmer, Stadt Bramsche – abgegolten.

§ 7 Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in Zisternen (dezentrale Rückhaltemaßnahmen) zurückzuhalten. Die Abgabe in die Regenwasserkanalisation ist auf die natürliche Abflussmenge zu drosseln. Die technischen Anforderungen des Arbeitsblattes A 117 der ATV–DVWK sind zu beachten bzw. zu befolgen und umzusetzen.

§ 8 Gewässerrandstreifen
Gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 91 NWG sind die Anforderungen für den in der Planzeichnung festgesetzten Gewässerrandstreifen (s. unter C. Hinweise) zu beachten und umzusetzen.

B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen, Dachneigungen
Es sind nur Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 12° und 48° zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 u. § 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Dachaufbauten (Gauben)
Die Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

3. Dacheinschnitte und Loggien
Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspeiße sind zulässig. Die Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite beträgt max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge. Frontspeiße und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,00 m,
– vom First – unterhalb der Firstlinie –ein Mindestabstand von 1,00 m
– vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,00 m (Loggien) eingehalten wird.

4. Einfriedungen:
Einfriedungen aus Mauern, Holz– und Metallzäunen sowie lebenden Hecken sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum auf 1,20 m Höhe zu begrenzen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. Landwirtschaftliche Immissionen
Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Entsorgung
Die Bewohner an dem nördlich in das Plangebiet führenden Stichweg sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter für den Zeitpunkt der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße aufzustellen.

4. Gewässerrandstreifen (Auszug aus § 91 Niedersächsisches Wassergesetz, NWG)
(1) Für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen (Gewässerrandstreifen) in einer Breite von 10 m bei Gewässern erster Ordnung und 5 m bei Gewässern zweiter Ordnung gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 4. Die Breite ist ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers zu messen. Die Wasserbehörde kann bestimmte Gewässer oder Gewässerabschnitte von dieser Regelung ausnehmen oder die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen, soweit dies mit den Grundsätzen des § 2 NWG vereinbar ist. Sie kann für bestimmte Gewässer oder Gewässerabschnitte breitere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 NWG erforderlich ist.
(2) Im Gewässerrandstreifen darf Grünland nicht in Ackerland umgebrochen werden. Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
(3) Die Wasserbehörde kann Abweichungen von Absatz 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert.
(4) Soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 NWG erforderlich ist, kann die Wasserbehörde anordnen, dass Gewässerrandstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden, die Art der Bepflanzung und die Pflege der Gewässerrandstreifen regeln und die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf Gewässerrandstreifen untersagen.

5. Emissionen aus der Binnenschifffahrt
Von der Binnenschifffahrt auf dem Zweigkanal westlich des Planbereichs gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Wasser– und Schifffahrtsverband können diesbezüglich keinerlei Immissionsschutzansprüche geltend gemacht werden. Auf die Einwirkungsrechte des WSV wird hingewiesen.

6. Versorgungseinrichtungen der RWE
Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die RWE Westfalen–Weser–Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bramsche, Telefon 05461 / 9347–1631, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 244 "Heidriede II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 23. Juni 2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 08.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 23. Juni 2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 8
Maßstab: 1:1000
Geschäftsnachweis: L4–872/2007

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 09.11.2007). 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 13. Juni 2008 Siegel
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück – Katasteramt – gez. Dr. Wissel, Vermessungsdirektor

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 244 "Heidriede II" wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Wallenhorst, den 23. Juni 2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 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 11.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 21.01.2008 bis 22.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 23 Juni 2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 10.03.2008 bis 25.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 23. Juni 2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 23. Juni 2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 244 "Heidriede II" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 17.07.2008 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens– und Formschriften 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, den22.01.2010 (SIEGEL) gez. U. Belde, Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG, Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	bearbeitet	2007–10	Ni
	gezeichnet	2007–10	We
gez. Eversmann	geprüft	2008–05	Ni
Wallenhorst, 2008–05–08	freigegeben	2008–05	Ev

Plan–Nummer: H:\WALLENH\207377\ABGABE\pa_bplan–ABSCHRIFT.dwg(Layout1) – (01–1–0)

WALLENHORST die Gemeinde

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 244
"HEIDRIEDE II"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2011–11–29 Letztes Speicherdatum: 2008–06–19