

GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„SCHULE PINGELSTRANG“ 8. Änd.



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichungsverordnung 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
 - o Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - 12 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
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. mit den textl. Festsetzungen
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 |
| o | offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | nur Einzelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |
- | öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | |
|--|---|
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
- | 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) |

Textliche Festssetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1 **Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens)**
- Höhenbezugspunkt WA-1-Bereich: Oberkante Mitte der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße;
 - Höhenbezugspunkt WA-2-Bereich: Schnittpunkt zwischen WA-2-Bereich und der privaten Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück (Mitte Oberkante der fertigen Zufahrt).

Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von den jeweiligen vorgenannten Höhenbezugspunkten bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens in der Mitte des Gebäudes, 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß 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 Erdgeschößfußbodens 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 Grundfläche sind 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, 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.
- b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 (WA-2-Bereich) bzw. von 0,4 auf 0,5 (WA-1-Bereich) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.

§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 Geschossflächenzahl

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

§6 Mindestgröße der Baugrundstücke

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

§7 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 hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück abgewichen werden. Die Zuwegung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern
- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;
 - die Grundstücksverhältnisse die Verlegung erforderlich machen;
 - Einvernehmen mit dem Nachbarn besteht.

Die Breite der Zuwegung für ein Hinterliegergrundstück muss mindestens 4,0 m betragen. 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 Breite für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muss mindestens 4,50 m betragen.

§8 Baugrenzen / Bauweise (Abweichung gem. § 31 BauGB)

- Im Ausnahmefall gemäß § 31 BauGB kann von der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhausbebauung und der Festsetzung des überbaubaren Bereiches innerhalb des WA-2-Bereiches mit Zustimmung der Gemeinde abgewichen werden. Die Errichtung von Doppelhäusern ist dann zulässig, wenn durch Verschiebung bzw. Zusammenlegung jeweils zweier Einzelbaufelder eine Grenzbebauung zur Errichtung von Doppelhäusern auf benachbarten Hinterliegergrundstücken realisiert werden soll. Voraussetzung hierfür ist, dass
- in der Planzeichnung eine gemeinsame Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt ist oder gemäß § 7 eine gemeinsame Zufahrt an anderer Stelle unter den dort genannten Bedingungen angelegt werden kann oder die Erschließung der Grundstücke durch im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bereits gesichert sind;
 - das Einvernehmen des Nachbarn vorliegt;
 - die Bezugsgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte die Vorgabe des § 6 (Mindestgrundstücksgröße 400 qm) einhält.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefe der Baugrenze sowie die Flächengröße des überbaubaren Bereiches bleiben unverändert.

§9 Oberflächenentwässerung

Das auf den Hinterliegergrundstücken innerhalb des WA-2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder zurückzuführen. Die DVGW ATV Arbeitsblätter A 138 bzw. A 117 sind zu beachten. Die Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
- a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwaldach. Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 38° bis 45°; 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 Bauabstanz 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 Gebäudesite darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe – gemessen in der senkrechten Ansicht – nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass
- der 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
- der Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
 - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Pro Gebäudesite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

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

C: Textliche Hinweise:

Die Anwohner auf den Hinterliegergrundstücken 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. 6 „Schule Pingelstrang“ 8. Änderung, 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 13.01.2005

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 8.Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 13.01.2005

(SIEGEL) gez. U. Belde
Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1647/2000
Liegenschaftskarte: Hologie Flur 12
Maßstab: 1:1000

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 nichtteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2000). 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 05.01.2005

Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück gez. Dr. Wisel Siegel
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück Unterschrift
-Katasteramt- Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 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 29.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.06.2001 bis 09.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 13.01.2005 gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 13.01.2005 gez. U. Belde
(SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

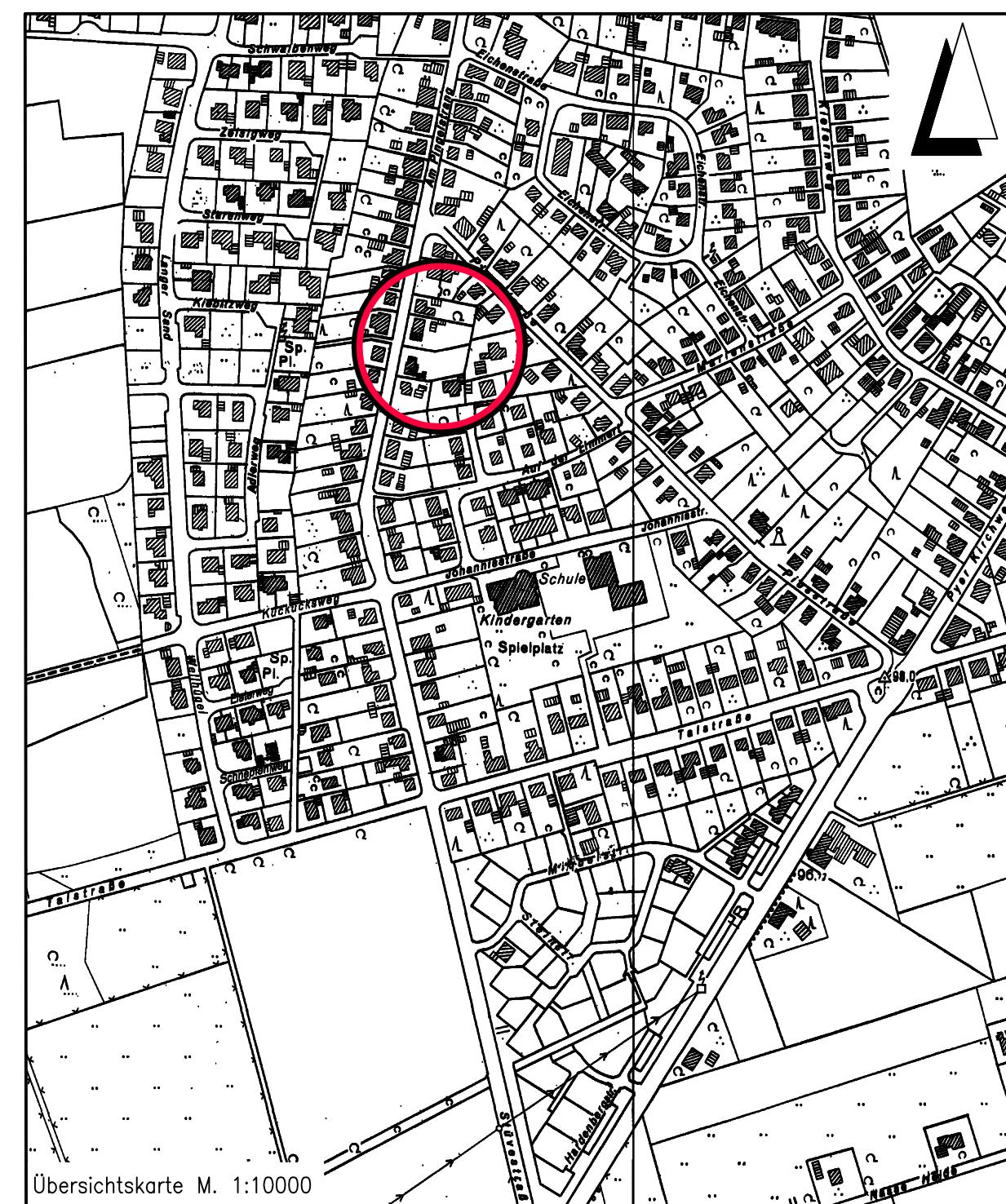
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 „Schule Pingelstrang“ 8. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.01.2005 im Amtsblatt F.D. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2005 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 28.02.2005 gez. i.V. Wächter
(SIEGEL) Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubben • Witschel • Partner GbR Otto-Lübbeck-Str. 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-98 gez. Eversmann	200407	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2000-11	Ni
		gezeichnet	2000-11	HD
		geprüft	2002-02	Ev
		freigegeben	2002-02	Ev

Wallenhorst, den 2002-02-07

GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„Schule Pingelstrang“ 8. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

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

H:/Wallenh/200407/Plaene/BP/Bplan.dwg