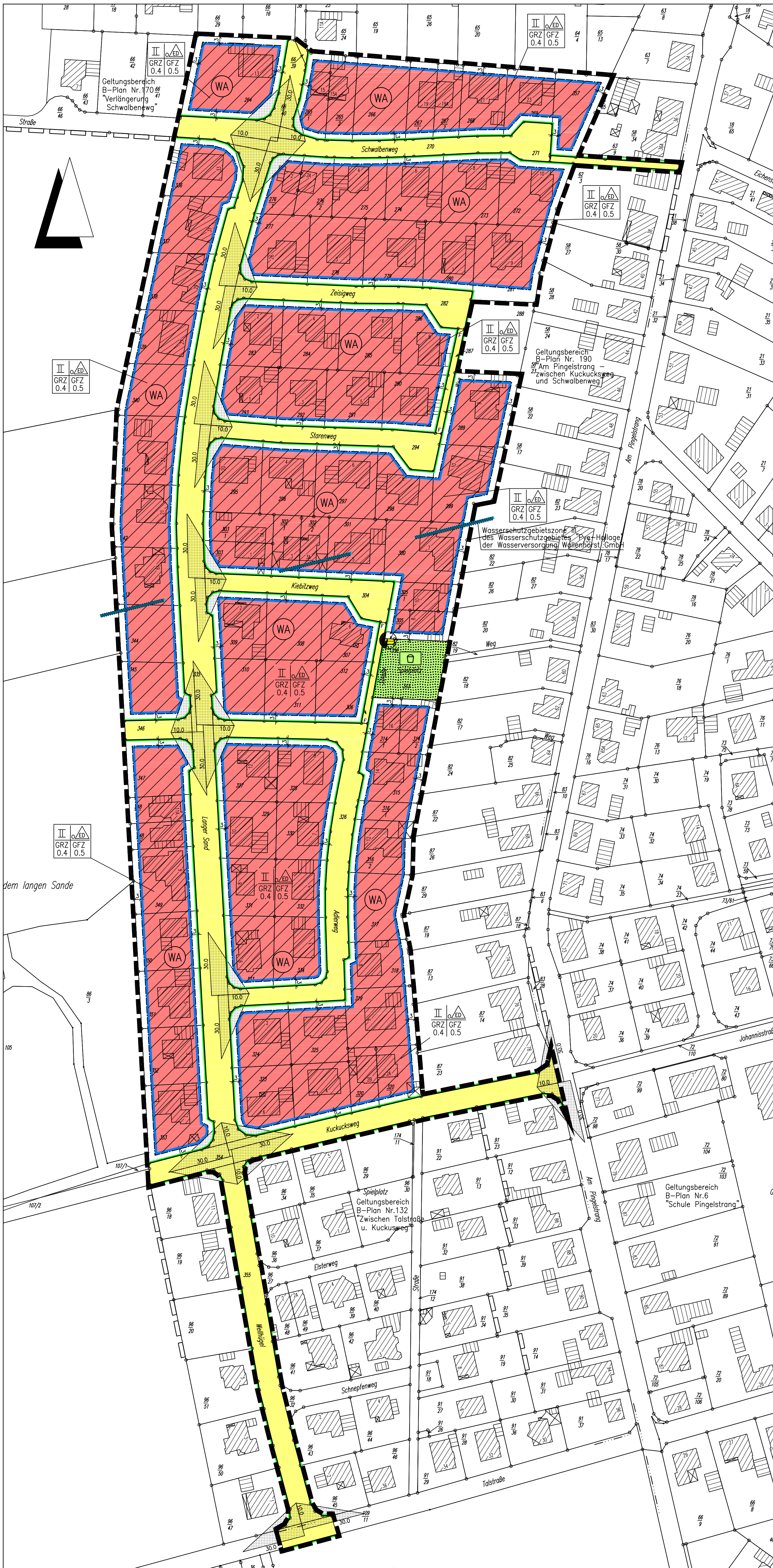


GEMEINDE WALLENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 108

„AUF DEM LANGEN SANDE“



1. Änderung

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Bauordnungsverordnung 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
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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
- Baugrenze

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

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafo

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

- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 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 Schindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- (ausgenommen vorh. Kabelverteilschränke)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhenlage der Gebäude (gem. §9 (2) BauGB)

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

1. Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,60 m nicht überschreiten.

2. Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der OK. der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten (Dachaufbauten, Frontspieße sind von dieser Regelung ausgenommen, s.u. 1.b) der ÖBV).

3. Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der OK. Dachfirst 9,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Zahl der zulässigen Wohnungen

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

§ 3 Außerkrafttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Auf dem langen Sande“ (Ursprungsplan) tritt außer Kraft, soweit dieser von dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfasst wird.

B. Gestalterische Festsetzungen

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

a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 28° und 45°. Dachaufbauten und Frontspieße sind von dieser Regelung ausgenommen.

Abweichungen von den o.g. Dachformen sind gemäß § 31 BauGB nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Die Ausnahmeregelung beinhaltet, dass auch geneigte Dächer zulässig sind, sofern

- diese die o.g. Dachneigungsbandbreite nicht überschreiten bzw. unterschreiten;
- es sich um eine Erweiterung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück handelt und
- die Bedachung der Anbauten bzw. erweiterten Gebäudeteile sich hinsichtlich Umfang und Größe der vorhandenen Dachform des Gebäudebestandes unterordnen.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig.

Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten und –einschnitte:

Die Höhe der Gauben und Dachzeinschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansicht, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß

- vom First ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke ist straßenseitig –gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Fußwegen – mit Mauern, Holz- und Metallzäune sowie lebenden Hecken zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf – gemessen von der OK. der fertigen Straßenoberfläche bis zur OK. der jeweiligen Einfriedung – eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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. 108 „Auf dem langen Sande“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 08.03.2000

gez. Belde

Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 06.07.2000 (SIEGEL)

gez. Belde

Unterschrift Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4–1441/1999
Liegenschaftskarte: Gemarkung Hollage, Flur 13
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. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVB. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.08.1999). 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 05. Juni 2000

Siegel

i.A. gez. Ritterhoff

Unterschrift

Vermessungsberateramt

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 ausgelegt.

Wallenhorst, den 06.07.2000 (SIEGEL)

gez. Belde

Unterschrift Bürgermeister

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 2 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 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 ausgelegt.

Wallenhorst, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

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 06.07.2000 (SIEGEL)

gez. Belde

Unterschrift Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.108 „Auf dem langen Sande“ 1. Änd. ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2001 im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2001 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 16.01.2002 (SIEGEL)

gez. Belde

Unterschrift 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

Unterschrift

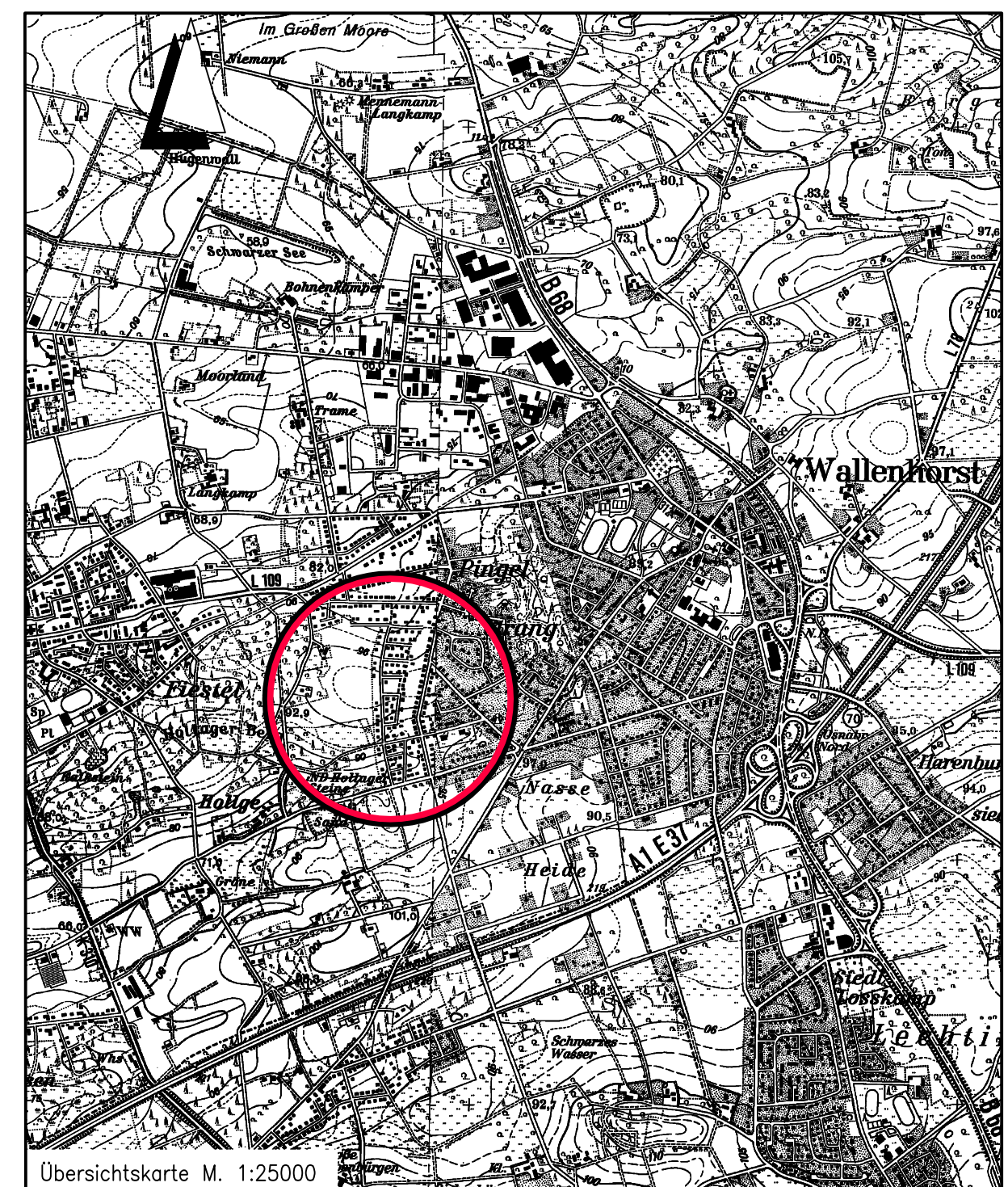
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Wallenhorst, den

Unterschrift



Übersichtskarte M. 1:25000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubnow · Witschel + Partner GbR 0161-Lubnow-Str. 13 · 49154 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-99	1991/38BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	09.08.1999	Ni
		gezeichnet	09.08.1999	We
		geprüft	17.02.2000	Ev
		freigegeben	17.02.2000	Ev

Wallenhorst, den 17.02.2000	gez. Eversmann
GEMEINDE WALLENHORST	
BEBAUUNGSPLAN NR. 108	
„Auf dem langen Sande“ 1. Änderung	
Mit örtlichen Bauvorschriften	
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000
	Unterlage : 1
	Blatt Nr. : 1(1)