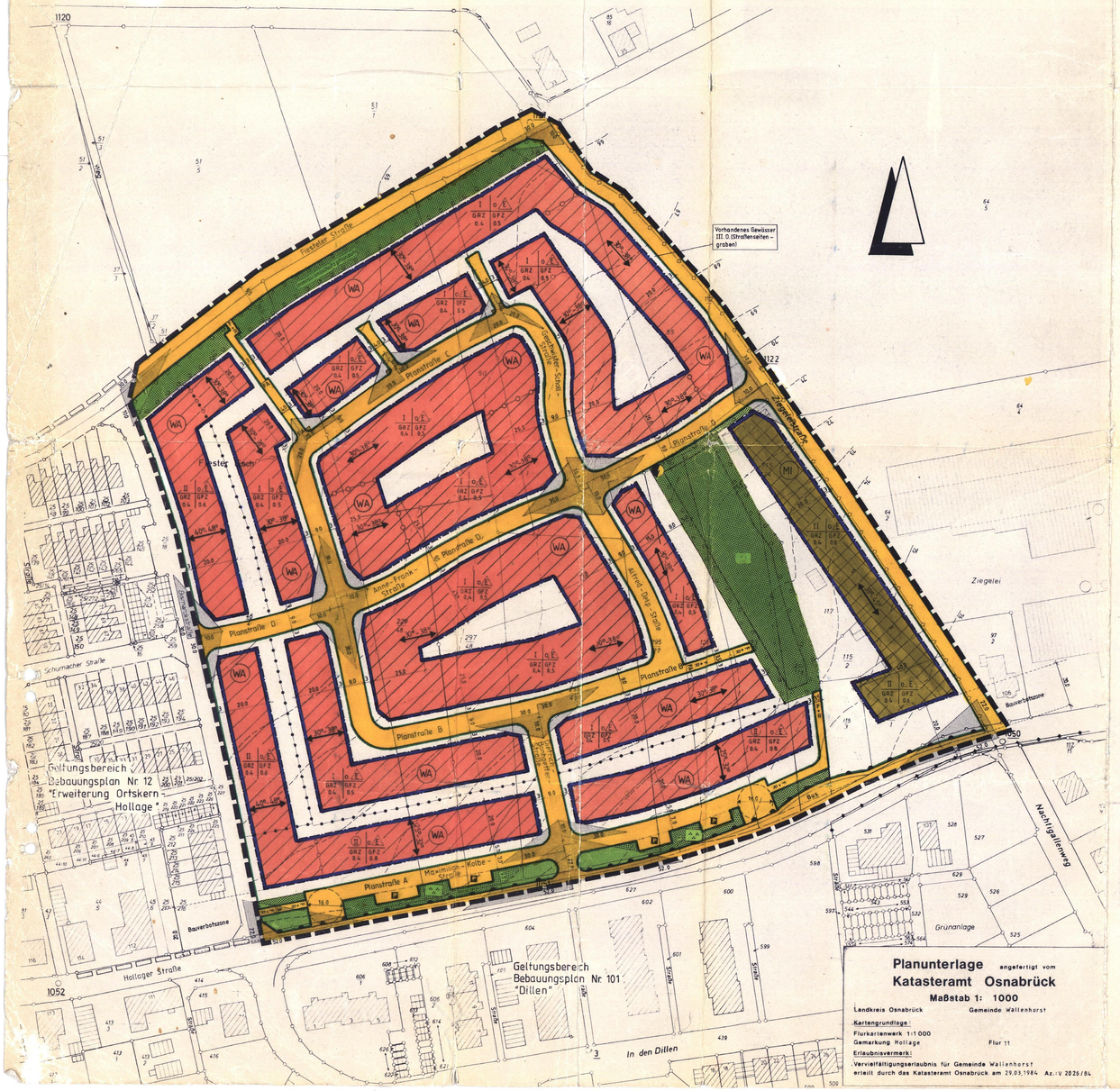
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 141
"NÖRDLICH DER HOLLAGER STRASSE"



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück — Gemeinde Wallenhorst

Kartengrundlage:
Flurkartenwerk 1:1 000
Gemarkung Hollage — Flur 11

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Wallenhorst erteilt durch das Katasteramt Osnabrück am 29.03.1984 Az.: V 2025/84

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 28/9 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstabige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GRZ — Grundflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 30°-38° — Stellung baulicher Anlagen, (Hauptfirstrichtung) mit Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN

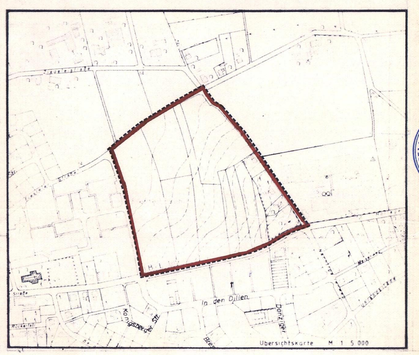
- Straßenverkehrsflächen
- F+R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- FA — Fußweg- Anliegerverkehr zulässig
- P — öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BBauG
- Parkanlage (Straßenbegleitgrün)
- Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- MD — Erdgasleitung
- 10 kv-Erdkabel
- Transformatorenstation
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Sichtdreieck, zwischen 0.80m und 2.50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Aufstellplätze Müllbehälter 2,0 x 2,8m



C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 109 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG).
2. Von der Landesstraße 109 können Emissionen ausgehen. Es können für die in Kenntnis der Straße errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. Im Mischgebiet an der Ziegeleistraße können die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Dieses Gebiet ist als vorbelastetes Gebiet einzustufen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

a) Sockelhöhe
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (= Sockelhöhe), gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

b) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkanten im First, wird wie folgt festgesetzt:

- in den Bereichen mit einer Dachneigung von 25° - 32° auf 9,50 m
- in den Bereichen mit einer Dachneigung von 30° - 38° auf 7,50 m
- in den Bereichen mit einer Dachneigung von 40° - 48° auf 9,50 m
- in den Bereichen mit einer Dachneigung von 38° - 45° auf 9,00 m

§ 2 Anpflanzungen

a)
Auf den festgesetzten Flächen (Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind gemäß § 9 (1) 25 a und b Anpflanzungen mit folgenden Bäumen und Sträuchern vorzunehmen:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Viburnum opulus	-	Schneeball
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer campestre	-	Feldhorn
Quercus pedunculata	-	Stieleiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	-	Feldahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche

Die Anpflanzung ist mit mindestens 1 Pflanze/m² und in Gruppen von 6 Pflanzen je Art durchzuführen.
Die Erhaltung der angepflanzten Bäume und Sträucher ist durch Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

b)
Zusätzlich sind Garagenhöfe und Stellplätze mit mehr als 10 Einheiten durch eine mindestens 2 m tiefe Abpflanzung zu den Nachbargrundstücken einzugrünen. Die Stellplätze sind nach je 5 Einstellplätzen durch Bäume zu gliedern.
Für die Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher aus der unter § 2a aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

§ 3 Gebäudestellung

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Abweichung um genau 90° zulassen (gem. § 31 (1) BBauG).

§ 4 Schallschutzmaßnahmen
Im Schutzgebiet an der Ziegeleistraße sind bei zukünftigen Baumaßnahmen (Wohngebäuden) in Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster mit einem bewertetem Schalldämmaß von 35 dB(A) vorzusehen.

B Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Traufenhöhe

Die maximale Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgenenden Außenmauerwerkes wird in den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger und bis zu zweigeschossiger Bauweise auf 3,0 m, in den Bereichen mit zwingend zweigeschossiger Bauweise auf 6,0 m festgesetzt.

§ 2 Dachausbildung

Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen, die Dacheigung ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen.

§ 3 Außenwandgestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Ziegelverblendmauerwerk oder als Putzbauten zu erstehen.
Für 1/4 der Fläche der Gesamtfassade des jeweiligen Gebäudes sind als andere Baustoffe Holz, Schiefer, Betonsteine, Sandsteine und Natursteine zugelassen.
Nicht zulässig sind Metallverkleidungen, Kunststoffverkleidungen, Asbestzementverbindungen und Schieferimitat.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen und Bepflanzungen an den Wendeplätzen der Planstraße A müssen einen Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Präambel u. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24.06.1985 (BGBl. I S. 1144 ff) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 03.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281 ff) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 360), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 549) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230) hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 141 "Nördlich der Hollager Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 21.04.1986

Ratsvorsitzender — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 30.03.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den 21.04.1986 — Gemeindedirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.3.1984).
Sie ist hinreichend für die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gegeben.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 10.4.1986 — Katasteramt — Im Auftrage:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von INGENIEURPLANUNG
Feldkamp · Lubenow · Witschel
Rehmstraße 13 Tel. 83003
4500 Osnabrück

Osnabrück, den 21.03.1986

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.09.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.1985 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.10.1985 bis 18.11.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 21.04.1986 — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bedenken und Anregungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 24.03.1986 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 21.04.1986 — Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.:) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/oder Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/~~teilweise genehmigt~~. ~~Die schriftlich genannten Teile sind nicht Gegenstand der Genehmigung.~~

Osnabrück, den 15. JULI 1986
Genehmigungsbehörde:
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor

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

Wallenhorst, den — Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 15.8.86 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.8.86 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 25.8.1986 — Gemeindedirektor

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

Wallenhorst, den 24.08.1987

(Siegel) gez. Klein — Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 141
"NÖRDLICH DER HOLLAGER STRASSE"

MASSTAB 1:1000

GEMEINDE WALLENHORST