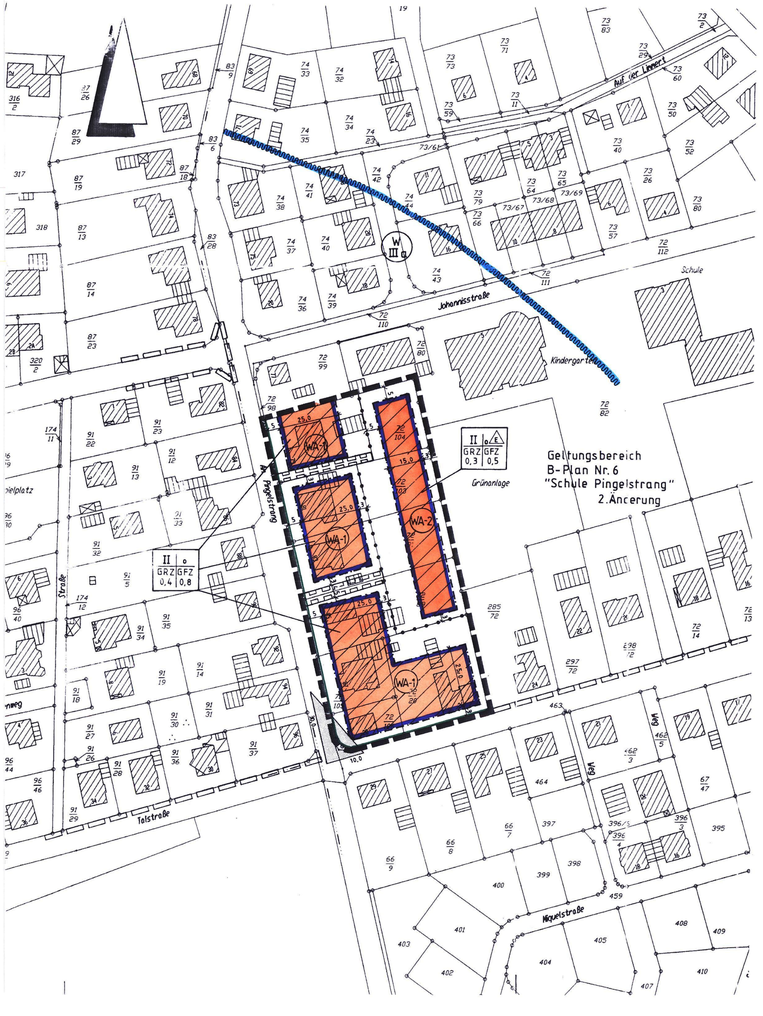
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"SCHULE PINGELSTRANG"
7. ÄNDERUNG



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
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 66/9 — 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

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

- WA1/2 — überbaubarer Bereich; Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen
- 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
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmun

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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

HINWEISE

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (5) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zugelassen.
- W III a — Wasserschutzgebietszone III a ; Pye - Hollage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße ("Am Pingelstrang") bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens 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 Erdgeschoßfußbodens 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
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 nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-1-Gebiet von 0,4 auf 0,5 und im WA-2-Gebiet 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 400 m² betragen.

§5 Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§6 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.

§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 abgewichen werden.
Die Zuweguna ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern

- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlegerung zwingend erforderlich machen;
- Einvernehmen mit dem Nachbar besteht.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. a) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 42° bis 50° ; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufläge - 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.

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
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

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).

Textlicher Hinweis:
Die Anwohner der WA-2 Gebiete sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der Straße "Am Pingelstrang" aufzustellen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bougesetzbuches (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" 7. 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 22.04.1998

gez. Lahrmann
Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 7.Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst ,den 22.04.1998 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Lahrmann
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 7061 / 97
Liegenschaftskarte: Hollage Flur 12
Maßstab: 1 : 1 000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.1997). 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 07.04.1998 i.A. gez. Dr. Wissel
Katasteramt Siegel Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthalstr. 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 12.03.1998 gez. Eversmann
Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1997 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 12.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.1997 bis 29.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst ,den 22.04.1998 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Lahrmann
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 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 ausgelegen.

,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 12.03.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst ,den 22.04.1998 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Lahrmann
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 6 7.Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.05.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst ,den 08.06.1998 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Lahrmann
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

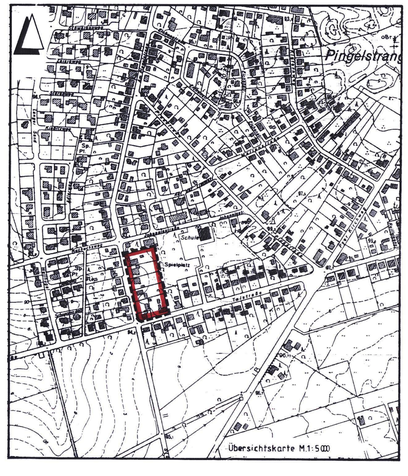
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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. 6
"SCHULE PINGELSTRANG"
B-Plan-Akte
7. ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000