

© 2022 LGLN

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser
	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radwege
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt
Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Mittelpunkt des Wendehammers - Oberkante der fertigen Straßenoberfläche.
Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Höhenbezugspunkt maximal um 0,5 m überschreiten.
Traufenhöhe
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,50 m nicht überschreiten. Gebäude mit einer überbaubaren Grundfläche von nicht mehr als 50 m² können ausnahmsweise auch mit einer höheren Traufenhöhe zugelassen werden.
- Firsthöhe**
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First / Dachhaut 9,0 m nicht überschreiten.
- Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhausbebauung zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohnung zulässig.
- Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Für Grundstücke, auf denen die Gebäude als freistehende Einzelhäuser errichtet werden, beträgt die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5.
Für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Doppelhaushälften), beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6.
 - 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 festgesetzte GRZ mit Ausnahme der unter c) genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit einer wassergebundenen Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Bei Rasengittersteinen muss der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten mindestens 25% betragen.
- Durchgrünung des Siedlungsbereiches** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden. Bei Gebäuden mit einer überbaubaren Grundfläche von nicht mehr als 50 m² kann ausnahmsweise auch eine von einer unterirdischen Zisterne abweichende Lösung zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zugelassen werden. Ein Überlauf kann an den in der Erschließungsstraße liegenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 84 NBauO

- Ein Stellplätze** gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO
Je Wohnung/Wohneinheit sind mindestens zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Wohngrundstück nachzuweisen. Bei der Bebauung eines Grundstücks mit einem kleinen Wohnhaus mit einer überbauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m² kann ausnahmsweise auf den Nachweis des 2. Stellplatzes verzichtet werden.
- Bedachung der Gebäude** gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
Dachneigung
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss mit geeigneten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 28° erfolgen. Gebäude mit einer überbaubaren Grundfläche von nicht mehr als 50 m² können ausnahmsweise auch mit einem flacher geneigten Dach bzw. in Flachdachbauweise zugelassen werden.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Einschnitte sind so zu errichten, dass
 - vom Ortsgang bis zur äußeren Kante ein Mindestabstand von 2,0 m
 - vom First bzw. von der Traufe bis zum Beginn des Dachaufbaus bzw. des -einschnitts jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 Zwerchhäuser und Frontspieße sind zulässig, wenn sie mindestens 30 cm aus der Gebäudeseite herausragen; ihre Gesamtbreite ist auf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe eines Hauses begrenzt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedungen** gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoff bestehen, sind unzulässig.
Hecken:
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, von der die Grundstücke erschlossen sind, sind Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
Mauern, Holz- und Metallzäune
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, von der die Grundstücke erschlossen sind, sind Mauern, Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
Gegenüber allen sonstigen öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege) sind Mauern, Holz- und Metallzäune, die höher sind als 0,8 m, einzuzünnen. Die Zäune sind so zu errichten, dass Bepflanzungsmaßnahmen und Berankungen auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden können. Diese sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu erneuern.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Überplanung des Bebauungsplans Nr. 164 „Wessels“, 2. Änderung**
Durch diese 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 164 „Wessels Hof“ (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.
- Kampfmittelbeseitigung**
Für die Fläche besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Es wurde keine Luftbildauswertung, Sondierung oder Räumung der Fläche durchgeführt.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.
- Denkmalschutz**
Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind etwaig anfallende notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen.
- Grundwasserschutz**
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 164 befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Sofern im Zuge von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wallenhorst im Fachdienst Planen, Bauen und Umwelt eingesehen werden.

Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 17.03.2023 bis einschließlich 19.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 02.08.2023

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 02.08.2023

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 164 "Spielplatz Annette-Kolb-Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2023 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 23.08.2023

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den

.....
Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 164 "Spielplatz Annette-Kolb-Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 02.08.2023

(SIEGEL)

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 02.08.2023

gez. Steinkamp
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lechtening Flur 1

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2022). 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 07.08.2023

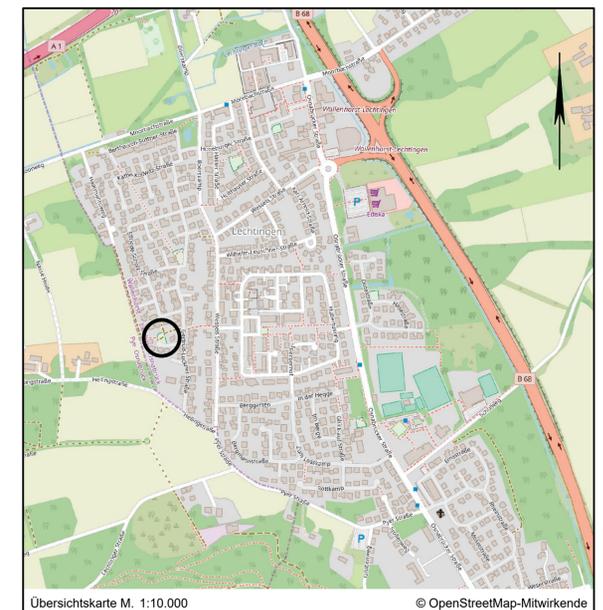
Geschäftsnachweis: L4-0303/2022



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)

gez. i.A. F. Batzer
Vermessungsamtstrat



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG GRIEBEL & CO. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8893-0 • Fax 05407/8893-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2023-07 Rd / Ri
	gezeichnet	2023-07 Ba/Hd
	geprüft	2023-07 Ri
	freigegeben	2023-07 Dw

Wallenhorst, 2023-07-04

Pfad: H:\WALLENHORST\218500\PLAENE\BPlan-164-2aen\BPl\bp_164-2aen_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

WALLENHORST die Gemeinde
Gemeinde Wallenhorst
Bebauungsplan Nr. 164
"Wessels Hof"
2. Änderung
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:500

Platzdatum: 2023-08-15

Speicherdatum: 2023-08-15