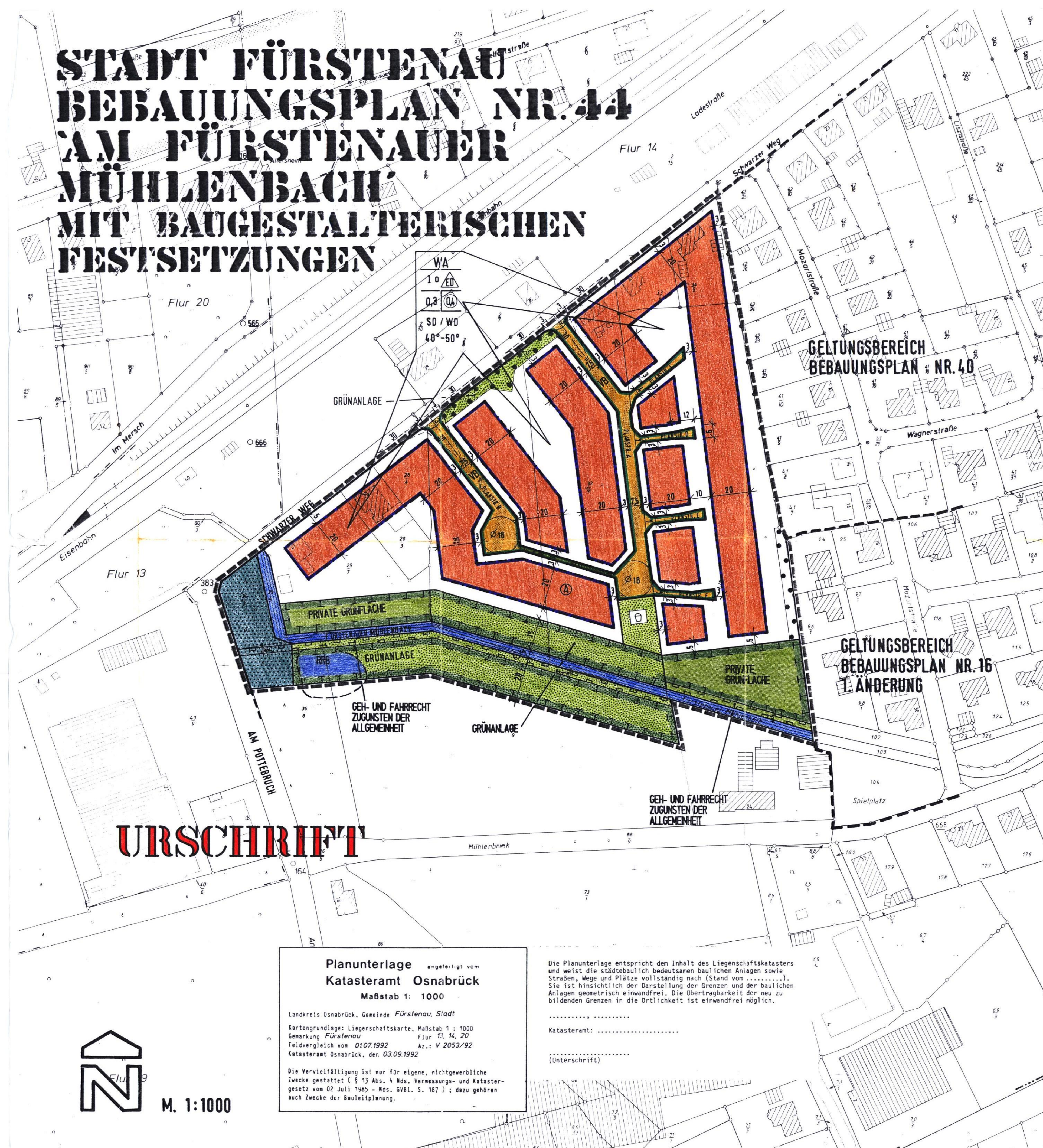


STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 44 AM FÜRSTENAUER MÜHLENBACH MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1a)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 Geschossflächenzahl
0.3 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1d)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (s. textl. Festsetzung, 1c)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 73 BauNVO)

o Offene Bauweise
ED Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Fußweg
Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Die Grünanlage ist entsprechend dem Grünordnungsplan zu gestalten (s. textl. Festsetzung, 1e)
Private Grünfläche
Regenwasserrückhaltebecken

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (s. textl. Festsetzung, 1e)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

SD / WD Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2c)
40°-50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2c)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtdreiecke, die dann eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Geh- und Fahrrecht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
a) Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO).
b) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche bezogen auf Mitte Gebäude liegen.
c) Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Ausnahme um ein Vollgeschoss zulässig, wenn es dabei die Traufhöhenbestimmung eingehalten wird (gem. § 16 Abs. 6 BauNVO).
d) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
e) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
f) Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlagen sind entsprechend dem Grünordnungsplan mit einheimischen Baum-, Strauchgruppen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
g) An der nördlichen Seite des "Fürstener Mühlenbachs" ist ein 5,00 m breiter Räum- und Gewässerstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) von jeglicher Anpflanzung und Veränderung der Geländeoberkante freizuhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.
c) Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
d) Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
e) Zur Dacheindeckung der Hauptdächer ist bei Doppelhäusern dasselbe Material, dieselbe Form und Farbe zu verwenden.
f) Werbeanlagen:
In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung mit einer Ansichtsfäche bis 1,00 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb des EG unzulässig.
g) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Traufhöhe die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

A Anliegerbezeichnung

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 25, S. 571) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes Weser-Ems benachrichtigen wird.

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 17.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Fürstener Mühlenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.08.1994 bis 19.08.1994 ermöglicht worden.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 05.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.1994 bis 17.01.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 15.03.1995 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 15.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.1995 bis 04.08.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 15.03.1995 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.03.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.04.1995 gegeben.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Stadtdirektor)
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden. Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom 29. Nov. 1996 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Osnabrück, 29. Nov. 1996
Landkreis Osnabrück
Im Auftrag:
(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15.04.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1997 rechtsverbindlich geworden.
Fürstenaue, 23. April 1997
(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung

PRÄAMBEL

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 Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Am Fürstener Mühlenbach" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

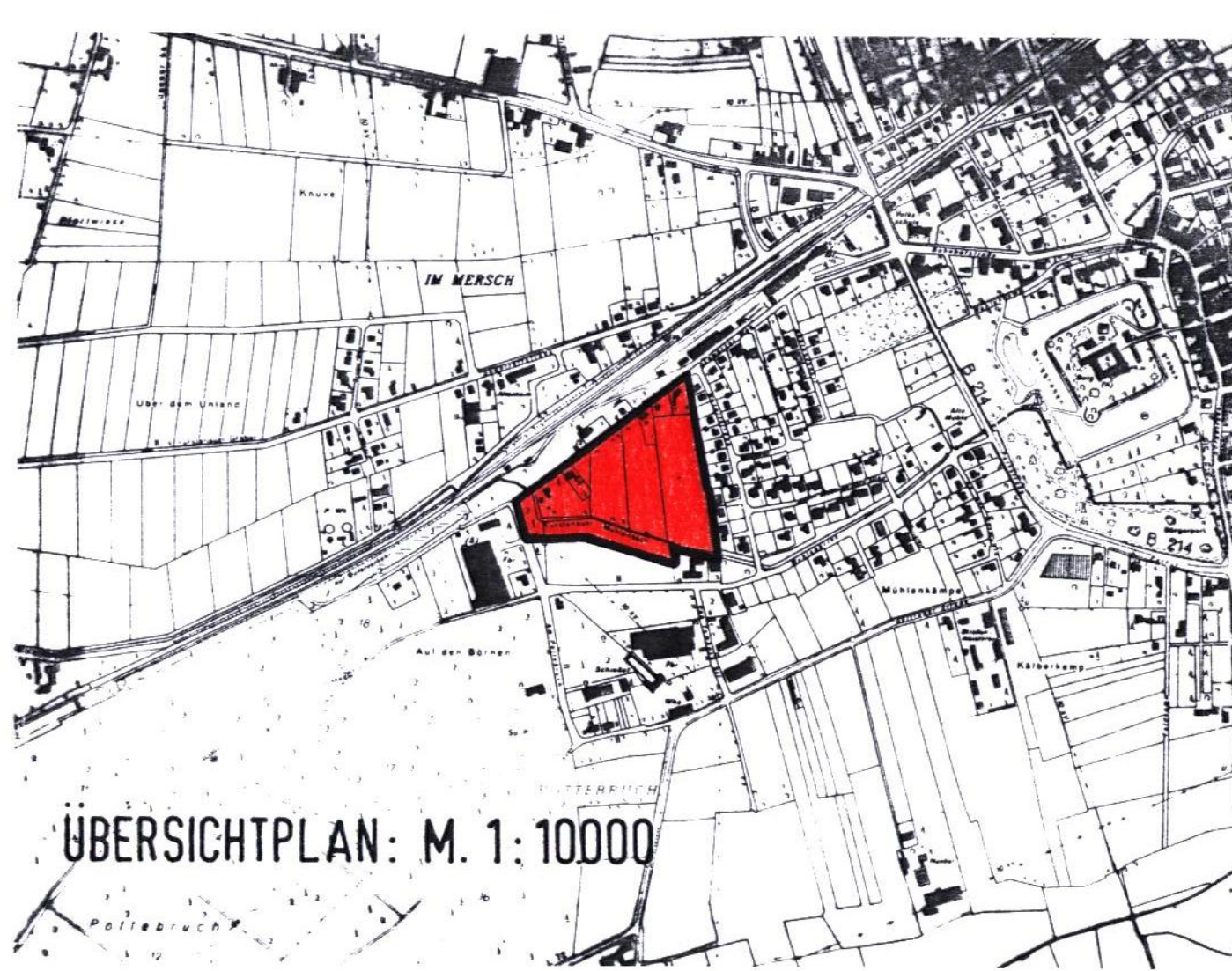
(Schäfer)
(Bürgermeister)

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 15.03.1995 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 15.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.1995 bis 04.08.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

(Heymann)
(Stadtdirektor)
In Vertretung
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 15.03.1995 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.03.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.04.1995 gegeben.
Fürstenaue, 3.0. Aug. 1996

STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "AM FÜRSTENAUER MÜHLENBACH" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEBARBEITET IM AUFTRAG UND ENVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLANUNGSGRUPPE GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STADTBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK TELEFON (0541) 441101-2