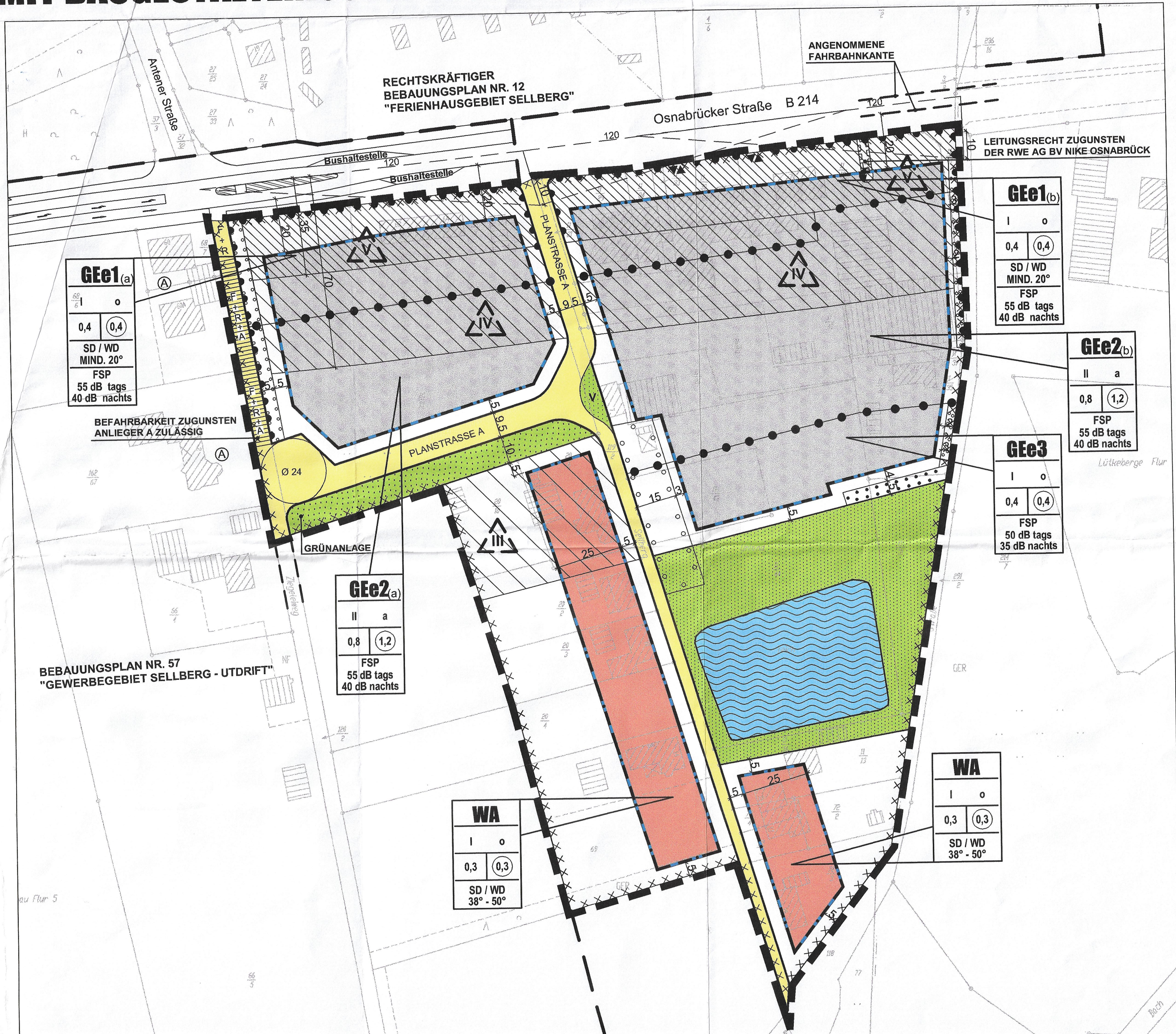


STADT FÜRSTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"GEWERBEGEBIET SELLBERG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



URSCHRIFT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - GEe** Eingeschränkte Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVO)
 - 0,4** Geschöfflächenzahl
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (s. textl. Festsetzung 1.4)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 1.3)
 - Baugrenze**
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Ein- und Ausfahrt**
 - Verkehrsgrün**
 - F + R** Fuß- und Radweg
 - F+R+A** Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit für bestimmte Anlagen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Trafostation**
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche**
 - Nutzung gem. Planschrieb**
 - Private Grünfläche**
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen (privat)** (s. textl. Festsetzung 1.7)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (s. textl. Festsetzung 1.6)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
 - SD / WD** Satteldach / Walmdach (s. textl. Festsetzung 3.1 und 3.2)
 - 20° - 25°** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 3.1 und 3.2)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
 - Abgrenzung der Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (Nutzung gem. Planschrieb)
 - Sichtdreiecke** (s. textl. Festsetzung 2.1)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (schadstoffbefruchtetes Sickerwasser aus der Auffüllfläche Tennisplatz Antaner Straße)**
 - Hinweis:** In diesem Bereich ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser untersagt.
 - FSP** Flächenbezogener Schalleistungspegel
 - Lärmpegelbereich**
 - Lärmpegelbereich III**
 - Lärmpegelbereich IV**
 - Lärmpegelbereich V**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
 - Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1, GEe2 und GEe3 gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 8 BauVO:**
 - 1.1.1** In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1, GEe2 und GEe3 dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maße erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden.
 - 1.1.2** In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1, GEe2 und GEe3 dürfen von allen Betrieben und Anlagen sonstige schädliche Umwelteinwirkungen wie Gerüche, Säure, Erschötte, etc., nur in dem Maß ausgehen, daß auf die angrenzende WA-Gebiet keine wesentlichen Störungen einwirken.
 - 1.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauVO:**

Bei Einhaltung eines Abstandes gem. NBauO zu den Grundstücksgrenzen können die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.
 - 1.3 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauVO:**

Im WA-Gebiet ist eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um maximal ein Vollgeschoss zulässig, wenn die unter Ziff. 3.4 festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird.
 - 1.4 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**
 - 1.4.1 Passiver Schallschutz**

Lärmpegelbereich III:
Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 63,3 dB(A) tags bzw. 56,3 dB(A) nachts erreicht.

Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpiegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res}=35 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 30 dB (z.B. Büroräume) einzuhalten.

Lärmpegelbereich IV:
Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. von 55 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 67,3 dB(A) tags bzw. 60,3 dB(A) nachts erreicht.

Bei Raumarten, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, sind die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpiegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res}=40 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 35 dB (z.B. Büroräume) einzuhalten.

Lärmpegelbereich V:
Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. von 55 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 73,3 dB(A) tags bzw. 66,3 dB(A) nachts erreicht.

Bei Raumarten, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, sind die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpiegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res}=45 dB (z.B. Wohnungen) bzw. 40 dB (z.B. Büroräume) einzuhalten.
 - In allen Lärmpegelbereichen ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eine schalldämmte Lüftung erforderlich.**
 - 1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind zusammenhängend mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 1.6 Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:**

Die privaten Wasserflächen (Gewässer) dürfen hinsichtlich künstlicher Eingriffe in ihrem Wasserstand und Qualität nur mit wasserbehördlicher Erlaubnis geändert werden.
 - 1.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1(a) BauGB:**

Die gemäß Gründungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den in nebenstehenden Übersichtsplänen gekennzeichneten Teilflächen der Ausgleichsfläche Gemarkung Ohrle, Flur 20, Flurstück 18 und Gemarkung Settrup, Flur 12, Flurstück 18 werden den Eingriffsfächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:

	GEe1 (a)	GEe2 (a)	GEe3 (b) und GEe2 (b)	GEe3	WA (Flst. 20/4)	Planstraße A
	11,8 %	38,2 %	21,2 %	17,1 %	6,8 %	4,8 %
 - 1.8 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:**

Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbauanfänger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
- NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN**
(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - 2.1. Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NSRtG:**

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind in mehr als 0,80 m Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.
 - 2.2. Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 oer -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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
 - 3.1. Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.**
 - 3.2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis ½ der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Organg bzw. Walmgart einhalten.**

3.3. Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

3.4. Im VA-Gebiet darf die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden eine Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne rechtsunwirksam.

Im Plangebiet herrschen Plaggenesche (mittelalterliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) vor, unter denen archaische Fundstellen erhalten sein können. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück) ist daher rechtzeitig vor Beginn jeglicher Eingriffe zu benachrichtigen, um ggf. im Vorfeld und baubegleitend archaische Untersuchungen durchführen zu können.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaу diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fürstenaу, 0.6.07.05

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am 16.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg", mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaу, 0.6.07.05

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 12.06.1982 bis 12.06.1982 durchgeführt worden.

Fürstenaу, 0.6.07.05

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am 16.06.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.1982 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg", mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 16.06.1982 bis 16.06.1982 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenaу, 0.6.07.05

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am 16.06.1982 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Fürstenaу, 0.6.07.05

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg", mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 16.06.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaу, 0.7.08.2005

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg", mit baugestalterischen Festsetzungen ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaу,

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg" ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaу,

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg", sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaу,

(Stadtdirektor)

(Bürgermeister)

(Siegel)

(Stadtdirektor)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU

PLAN NR. 852/9 21

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS

ARCHITECTEN · INGENIEURE · STADTPLANER

LENGERCHER LANDSTRASSE 19 · 49078 OSNABRÜCK

TELEFON (0541) 44 11 01-02 · TELEFAX (0541) 44 11 03

Handwritten signature: T. Garthaus