

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 Hausnummer
---	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
- - - -	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
12	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)			
MU	Urbane Gebiete		
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)			
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,8	Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)			
o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze		Baulinie

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußwege
FWW	Feuerwehrweg
FGS	Fußgängerbereich
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	
	Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen	
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Fürstenau (Gewässer verrohrt) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfährtrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Urbane Gebiete (MU)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
 - Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um vorhandene Traufgassen zu erhalten.
 - Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau in den rückwärtigen, eingeschlossenen Bereichen Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung zulassen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauGB

Dachausbildung

In den MU-1-Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig (Satteldächer, Krüppelwalmdächer). Die Dachneigungen sind hierbei zwischen 40° und 50° zu errichten.

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

3.1 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 11a, 11b, 11e und 11f

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11a, 11b, 11e und 11f (Ursprungspläne) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.

3.2 Bodenfunde

Das Plangebiet umfasst Teile des historischen Stadtbereiches, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet. Bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten von archaischen Funden bzw. Kulturdenkmälern aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.

Für Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 NDSchG. Die einzelnen mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbundenen Vorhaben müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6-51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.

3.3 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

Das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Attraktive Innenstadt“, festgesetzt durch Beschluss vom 27.09.2016 (Bekanntmachung am 15.10.2016 im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Osnabrück).

Städtebauliches Planungsziel ist es hierbei, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern.

3.4 Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Altstadt Fürstenau“, festgesetzt durch Beschluss vom 14.06.2016 (Bekanntmachung am 15.07.2016 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Osnabrück).

Ziel dieser Satzung ist „der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

3.5 Baudenkmal

Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeinde Fürstenau im Fachdienst III „Planen und Bauen“ eingesehen werden.

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. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den 16.07.2020 (SIEGEL)

gez. Nestoy gez. Trüken
Bürgermeisterin Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fürstenau, den 16.07.2020

gez. Nestoy gez. Trüken
Bürgermeisterin Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau, Flur 8 und 10

Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2019

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 08.02.2019). 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 06.07.2020

Geschäftsnummer: L4-0081/2019



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

gez. i.V. F. Batzer
Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 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 04.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung hat vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Fürstenau, den 16.07.2020
gez. Trüken
Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Fürstenau, den 16.07.2020

gez. Trüken
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 16.07.2020

gez. Trüken
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 25.08.2020

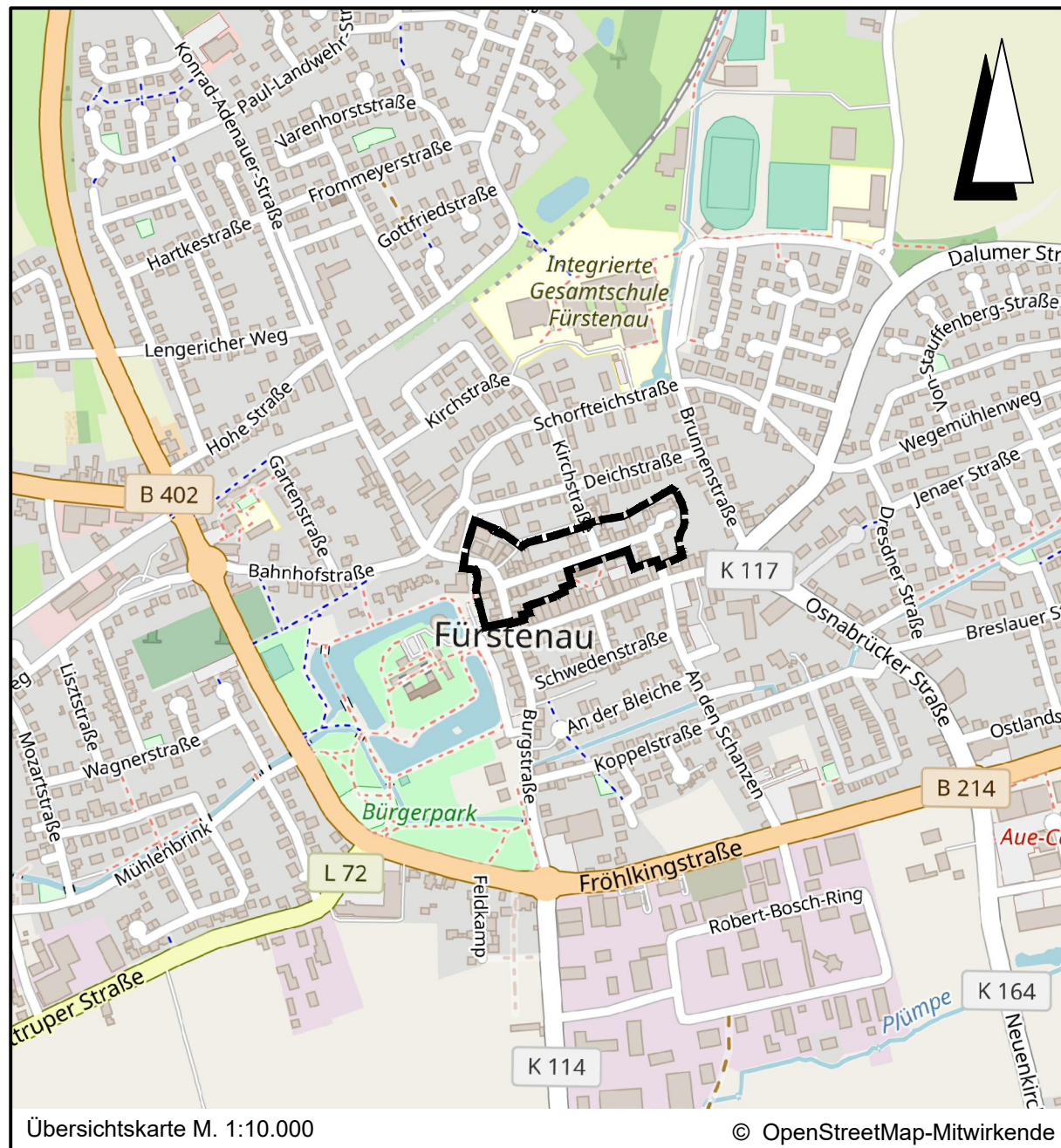
gez. Trüken
Stadtdirektor

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.

Fürstenau, den

.....
Stadtdirektor



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/886-0 • Fax 05407/886-88 gez. ppa. Desmarowitz	2020-04	RI
	2020-04	Ber
	2020-06	RI
	2020-06	Dw

Plan-Nummer: \\FÜRSTENAU\218579\PLAENE\BP\bp_bplan-76_05_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

	STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB
ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500