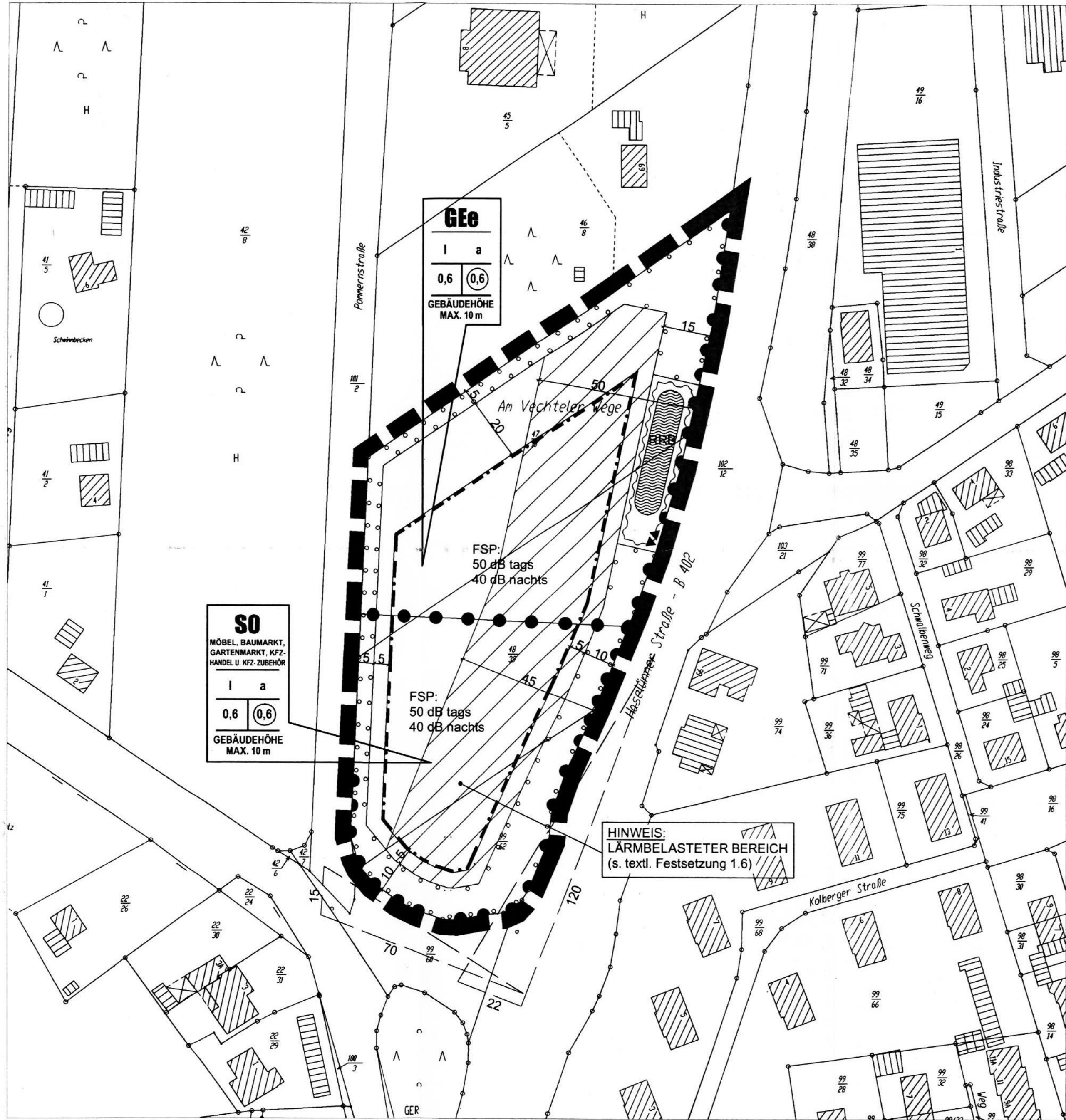


# STADT FÜRSTENAU

## BEBAUUNGSPLAN NR. 36

### "GEWERBEGEBIET WESTLICH DER B 402"



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GEe** eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzung 1.3)
- SO** sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (s. textl. Festsetzung 1.2)
- FSP** Flächenbezogener Schallleistungspegel (s. textl. Festsetzung 1.1)

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6** Geschößflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GEe** Maximale Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzung 1.6)

- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Ein- und Ausfahrt**

- 5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen**
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
- RRB** Regenwasserrückhaltebecken

- 6. 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)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (s. textl. Festsetzung 1.4)

- 7. 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**
- Sichtdreiecke** (s. textl. Festsetzung 2.2)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
- 1.1. Flächenbezogener Schallleistungspegel für das sonstige Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:**
- Innerhalb des Plangebiets dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überstiegen werden.
- 1.2. Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:**
- Zulässig sind nur folgende (großflächige) Handelsbetriebe: Möbel, Baumarkt, Gartenmarkt, Kfz-Handel und Kfz-Zubehör.
- 1.3. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Regelungen getroffen:**
- 1.3.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig.**

- Als zentrenrelevante Sortimente werden festgesetzt:
- Lebensmittel, Getränke
  - Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren
  - Teppich (ohne Teppichboden)
  - Blumen
  - Campingartikel
  - Fahrräder und Zubehör, Mofas
  - Tiere und Tierhaltung, Zoofutur
  - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

- 1.3.2 Abweichend von der Regelung unter 1.3.1 sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfäche der Geschoßfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.**

#### 1.4. Abweichende Bauweise:

Die Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

#### 1.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

- 1.5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gem. Grünordnungsplan anzulegen.**

- 1.5.2 Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.**

#### 1.6. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO:

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (gem. § 16 Abs. 3 BauNVO) ist bezogen auf Mitte Gebäude über Oberkante Fahrbahn einschließlich der Straße zu messen. Die Stadt Fürstenaue kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

#### 1.7. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Wohn- und Schlafräume (in Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß die von der B 402 ausgehenden Schallmissionen aktiv abgeschirmt werden (z.B. durch vorgelagerte Lager-, Produktions- oder Nebengebäude) oder sie sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder es sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von mindestens 40,0 dB (gem. Lärmpegelbereich IV / DIN 4109) zu verwenden.

#### 1.8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB:

GEe- Gebiet	56 %
SO- Gebiet	44 %

#### 2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

##### 2.1. Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG:

- 2.1.1 Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 402 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung.**
- 2.1.2 Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an der Bundesstraße 402 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtentlinien und § 15 NBauO).**

##### 2.2. Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Einfriedungen, Bepflanzungen, etc.) freizuhalten.

#### HINWEISE

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. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei der Bezirksregierung Weser - Ems benachrichtigen wird.

#### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet westlich der B 402", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, .....

(Bürgermeister) (Siegel) (Stadtdirektor)

#### VERFAHREN

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 21.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der B 402" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

##### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 11.10.1990 bis 26.10.1990 durchgeführt worden.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 09.09.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet westlich der B 402" und der Begründung haben vom 11.01.1993 bis 12.02.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

##### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet westlich der B 402" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

##### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (3) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet westlich der B 402" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

##### SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am ..... 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.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

##### RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet westlich der B 402" ist am ..... ortsüblich kanngemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

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

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

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

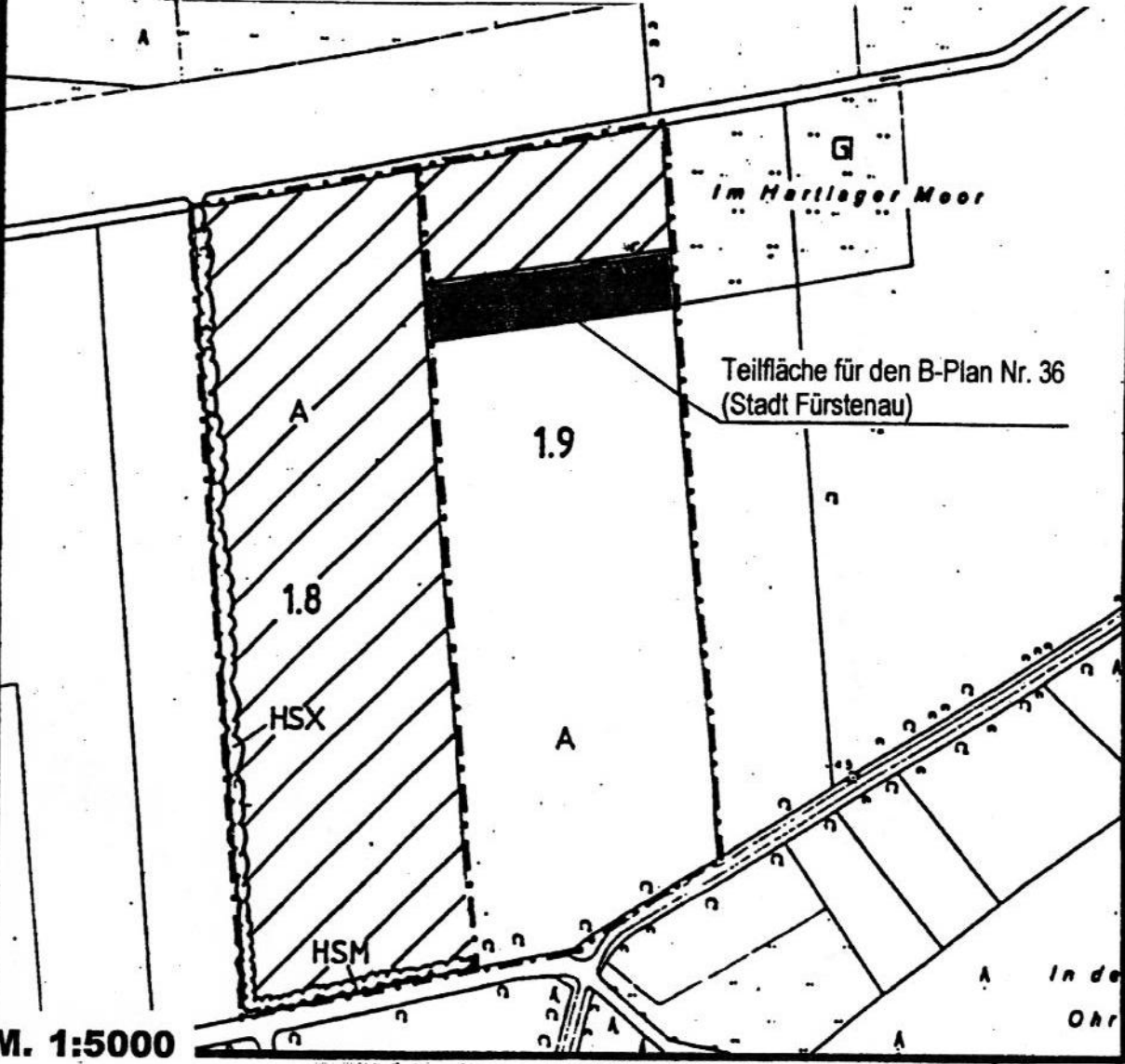
##### GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaue, .....

(Stadtdirektor)

#### ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU WSG OHRTE

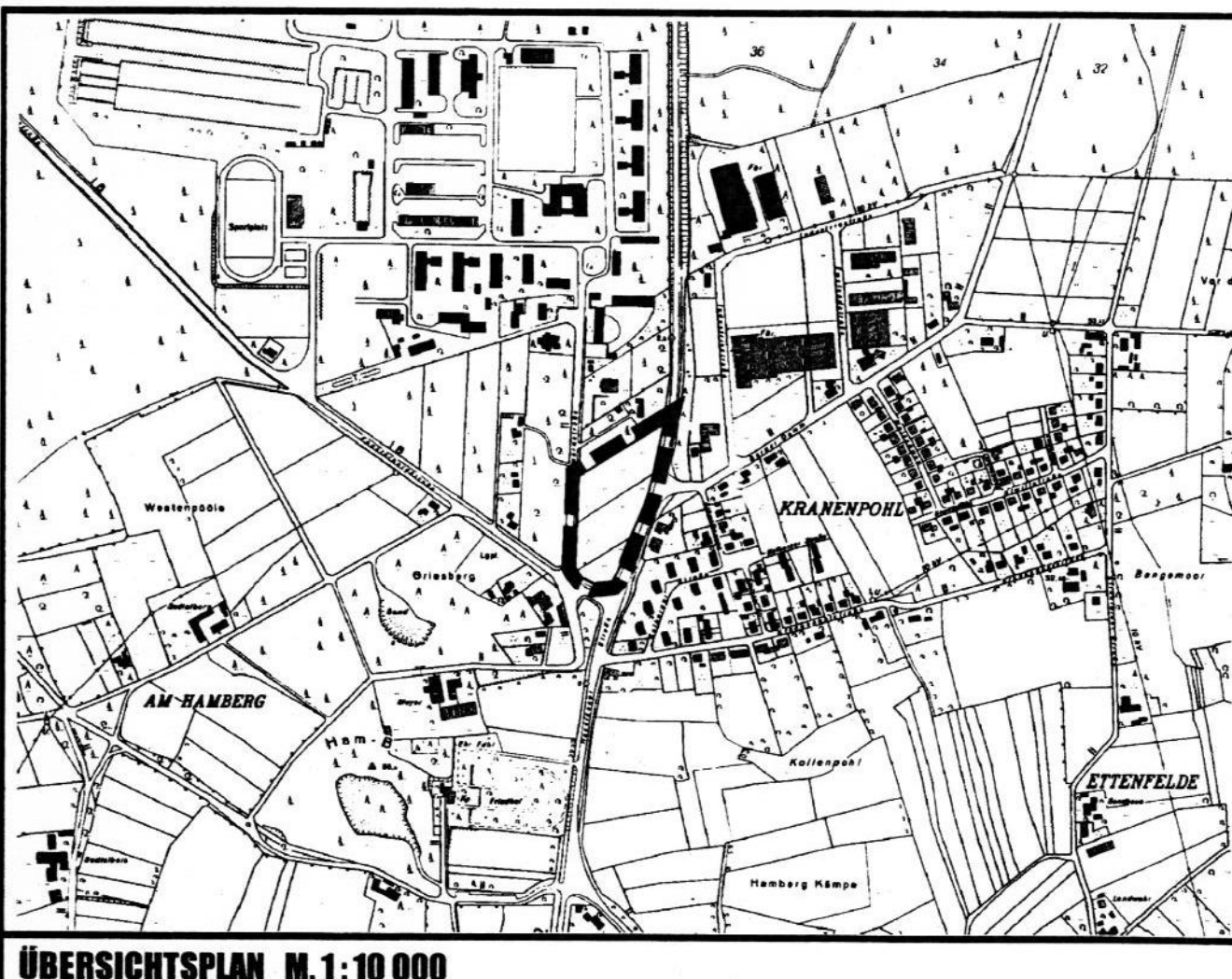


# STADT FÜRSTENAU

## LANDKREIS OSNABRÜCK

# BEBAUUNGSPLAN NR. 36

## "GEWERBEGEBIET WESTLICH DER B 402"



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU  
PLAN NR. 9021 / 10

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS  
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER  
LENGERICHEN LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK  
TELEFON (0541) 44 11 01-02 · TELEFAX (0541) 44 11 03

*Garthaus*

