

# STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 37 'DALUMER STRASSE' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLAN NR. 19

GELTUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLAN NR. 19

GELTUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8

## URSCHRIFT

Planunterlage angefertigt vom  
Katasteramt Osnabrück  
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück Gemeinde Fürstenaу Stadt  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk 1:1000 Flur 7u/5  
Gemarkung Fürstenaу Stadt  
Erlaubnisvermerk:  
Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Fürstenaу Stadt  
erteilt durch das Katasteramt Osnabrück am 27.11.1985 Az.: V 204/85  
Ergänzt hinsichtlich des Grabens am 14.02.1989

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt: .....  
(Unterschrift)

M. 1: 1000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Geschoßflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1.d)
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg
- VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Abchnitt eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger

#### 5. GRÜNLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage: gärtnerisch naturnah als Rasenflächen mit heimischen standortgerechten Strauchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Flächen

#### 6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen

#### 7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

#### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Straucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### 9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzung, 1.e)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Fußböden 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 Vollgeschöß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.
- d) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25% überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- e) Pflanzfestsetzung für flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zusammenhängend mit einheimischen Baum-, Strauchgruppen und einheimischen sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- 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. Kalmgrat 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 Grundstücksstreifen 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) Die Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

#### HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen zu benachbartem Gebäude
- 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. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtwartung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sondergebiet IGS" rechtsunwirksam.

#### PRÄMBEL

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 Fürstenaу diesen Bebauungsplan für die Dalumer Straße mit zugehörigen Flächen festgesetzt, bestehend aus der Planzeichnung und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenaу, 05. Okt. 1993

Schröder  
(Schrüder)

(Bürgermeister)



Kamllage  
(Kamllage)

(Stadtdirektor)

### VERFAHREN

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am 17.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Dalumer Straße" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaу, 05. Okt. 1993

Kamllage  
(Kamllage)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.10.1992 bis 19.10.1992 in Form einer Anhörung ermöglicht worden.

Fürstenaу, 05. Okt. 1993

Kamllage  
(Kamllage)

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am 25.11.1992 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 18.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 15.03.1993 bis 20.04.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenaу, 05. Okt. 1993

Kamllage  
(Kamllage)

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenaу, .....

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Fürstenaу, .....

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.05.1993, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenaу, 05. Okt. 1993

Kamllage  
(Kamllage)

(Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom ..... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, .....

Landkreis Osnabrück

Im Auftrag:

(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15.04.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 15.04.1995 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaу, 07. Aug. 1995

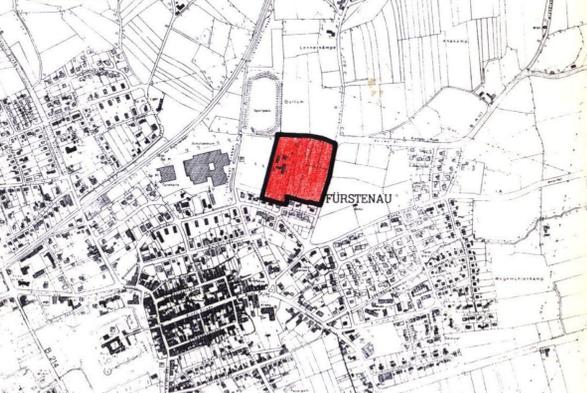
Kamllage  
(Kamllage)

(Stadtdirektor)

## STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

### BEBAUUNGSPLAN NR. 37 'DALUMER STRASSE' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN - M. 1: 10000



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU  
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS PLAN-NR. 9022/ 8  
ARCHITEKTUR STADTEBAU REGIONALPLANUNG  
45 OSNABRÜCK TELEFON (0541)41101-2