

STADT FÜRSTENAU

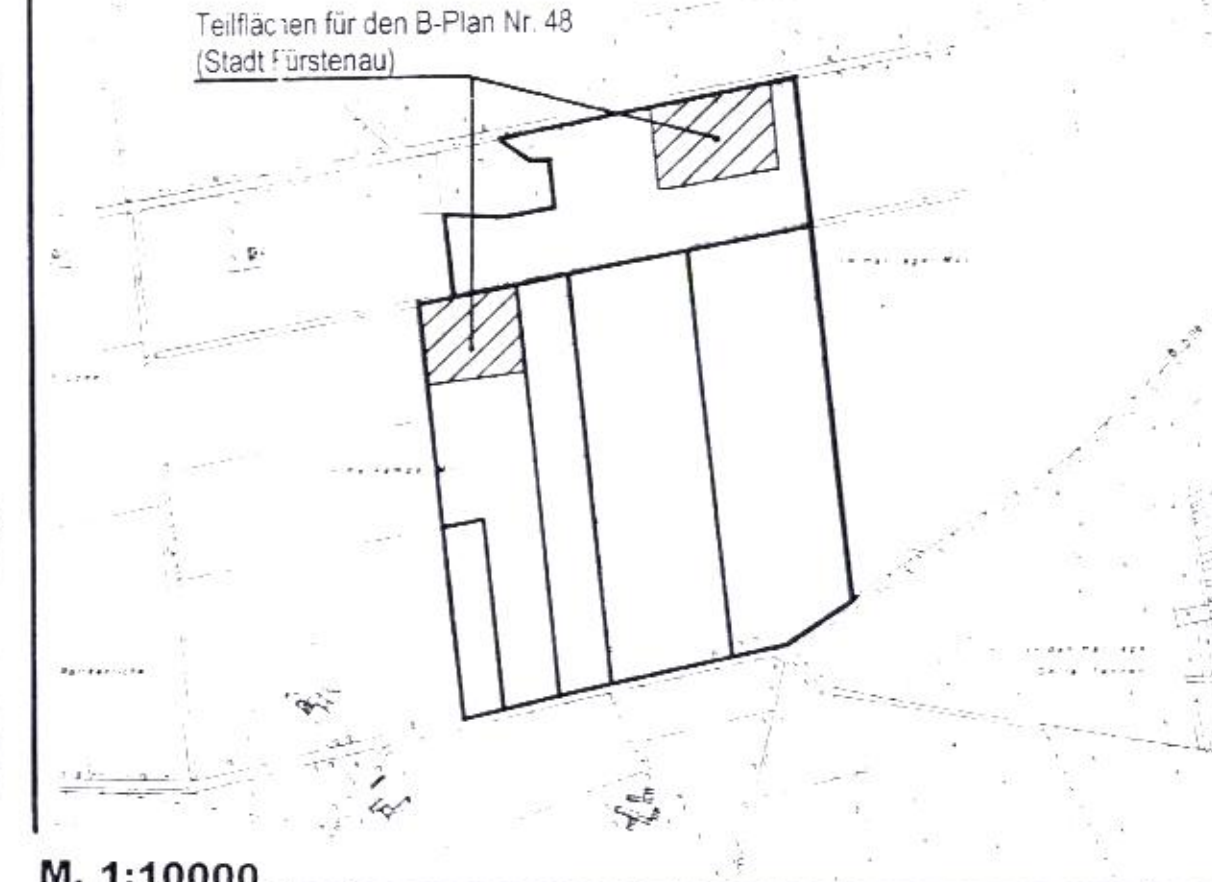
BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„ÖSTLICH KONRAD-ADENAUER-STRASSE“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN
ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU
WS OHRT, FLÄCHEN 1,7 BIS 1,12"



M. 1:10000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete
(s. text. Festsetzung 1.1)
MI Mischgebiete
(s. text. Festsetzung 1.2)
MAX. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. text. Festsetzung 1.5)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0 Offene Bauweise
1 Einzel- und Doppelhäuser
2 Doppelhäuser und Hausgruppen
3 Baugrenzen
4 Überbaute Grundstücksfläche
(s. text. Festsetzung 1.4)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
5 Flächen für den Gemeinbedarf
Nutzung gem. Planschrieb
6 Flächen für Sport- und Spielanlagen
(s. text. Festsetzung 1.4)
- VERKEHRSLINIE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7 Straßenverkehrsfläche
8 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsmittelbereich
9 Fuß- und Radweg
10 Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit
zugunsten bestimmter Anlagen
11 Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
12 Trafostation
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
13 Vorhandene RD-Erdgasleitung Röhren-Frankschneid
mit Schutzstreifen, unterirdisch
14 Vorhandene 10 kV-Leitung mit Schutzstreifen, oberirdisch
- GRÜNLINIE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
15 Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planschrieb
16 Kinderspielfeld
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
17 Wasserflächen
(Zweckbestimmung s. Planschrieb)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bis 25 BauGB)
18 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(s. text. Festsetzung 1.6)
19 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
20 Zu erhaltende Bäume
zu erhaltende Bäume/Feldhecken
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 10 BauNVO und untergeordnete Nebenabgaben gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht bedürftig)
21 Dachaufbauten (Giebeln) und Dachneigungen sind bis 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgiebel/Wandpfeiler einhalten.
22 Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenabgaben gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht bedürftig.
23 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verläuft bis zu dem seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgelegt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anlegen und pflegen zu unterhalten.
24 Die Traufhöhe (s. Schnittplan) der Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bis zur Traufhöhe der Dachhaut darf auf 1/3 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
25 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
26 Stellplätze
27 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
28 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
29 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. text. Festsetzung 1.6)
30 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Fürstentau (Nutzung gem. Planschrieb)
31 Schotterdecke
(s. text. Festsetzung 2.1)
32 Passive Schallschutzmaßnahmen
(s. text. Festsetzung 1.6.2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO.
1.2.1 Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
1.2.2 Die Verkaufsflächengröße von Betrieben des Einzelhandels ist auf maximal 700 m² je Ladenmetre begrenzt.
1.2.3 Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände nicht zulässig.
1.3 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 anbaufertiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
1.4 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
Die Hauptfahrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgelegt. Als Ausnahme ist eine Drehung um 90° zulässig.
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
Innerhalb des Plangebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.
1.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s.d. BmSchG) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
1.6.1 Aktiver Schallschutz
Innerhalb der an der B 402 festgesetzten Flächen ist ein begrenzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über Fahrbahnoberkante (der B 402) zulässig.
1.6.2 Passiver Schallschutz
Innerhalb der an der „Konrad-Adenauer-Straße“ gekennzeichneten lärmbelasteten Bereiche sind Wohn- und Schlafräume auf der lärmbelasteten Seite anzulegen oder die Außenwände mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30,0 dB (gem. Lampebereich II DIN 4109) zu versehen.
1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
1.7.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen.
1.7.2 Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.
1.7.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind nach Angabe im Grundrissplan anzulegen.
1.8 Zuordnung der Ausweisungsmassnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Die gemäß Grundrissplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes und auf den im meisteinstufigen Überwachen gekennzeichneten Teilflächen der Grünflächen 1.7 und 1.8 im Ersatzknotenplan WSG ohne werden den Eingriffsfächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt – anteilig – zugeordnet:

WA-1 – Gebiet (GRZ 0,3)	58,1%
WA-2 – Gebiet (GRZ 0,3) <td>0,7%</td>	0,7%
WA-3 – Gebiet (GRZ 0,4) <td>2,1%</td>	2,1%
MI – Gebiet (GRZ 0,4) <td>7,4%</td>	7,4%
Kindergarten	2,1%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	25,0%
Fuß- und Radwege	4,6%

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN
(s. text. Festsetzung 1.6)
2.1 Sichtweite gem. § 31 Abs. 2 StVO.
Die Flächen innerhalb der Sichtweite sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.
2.2 Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 6 FStVG.
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m von befestigten Fahrbahnen (Straßen, Plätze, etc.) dürfen auf der Fahrbahn der Ortsgiebel/Wandpfeiler im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hierin ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Werbung, die unbeschadet baulicher Eingriffe im Geltungsbereich des Straßenbaugesetzes errichtet werden darf.
2.3 Bodennutzung gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz.
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fußgeschichtliche Bodennutzung gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde mindestens gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979, veröffentlicht 30.03.1979, Nds. GVB. Nr. 26 S. 373 und Es wird geboten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Landesverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archaische Denkmalschutzstelle bei der Bezeichnung der Funde benachrichtigen wird.
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)
3.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
3.2 Dachaufbauten (Giebeln) und Dachneigungen sind bis 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgiebel/Wandpfeiler einhalten.
3.3 Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenabgaben gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht bedürftig.
3.4 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verläuft bis zu dem seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgelegt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anlegen und pflegen zu unterhalten.
3.5 Die Traufhöhe (s. Schnittplan) der Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bis zur Traufhöhe der Dachhaut darf auf 1/3 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angelegter Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- Anliegerbezeichnung
- 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 Fürstentau einen Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 11.11.94 bis 11.12.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- VERFAHREN**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Der Rat der Stadt Fürstentau hat in seiner Sitzung am 14.04.94, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 11.11.94 bis 11.12.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG** gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 11.11.94 bis 11.12.94 durchgeführt worden.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Rat der Stadt Fürstentau hat in seiner Sitzung am 14.04.94, 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 11.11.94, öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des öffentlichen Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 11.11.94 bis 11.12.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** gem. § 3 Abs. 3 BauGB
Der Rat der Stadt Fürstentau hat in seiner Sitzung am 14.04.94, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.94, öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des öffentlichen Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 11.11.94 bis 11.12.94 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- SATZUNGSBESCHLUSS** gem. § 10 BauGB
Der Rat der Stadt Fürstentau hat in seiner Sitzung am 14.04.94, 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 NdsO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BAKANNTMACHUNG** gem. § 10 BauGB
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 14.04.94 öffentlich bekanntgegeben worden und damit rechtsverbindlich geworden.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- GELTENDMACHUNG DER VERLETTUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN** gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist die Verletzung von verfahren- und formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
- GELTENDMACHUNG VON MANGELN DER ABWAGUNG** gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Fürstentau, 15.12.94
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)
(Schäfer) (Bürgermeister)

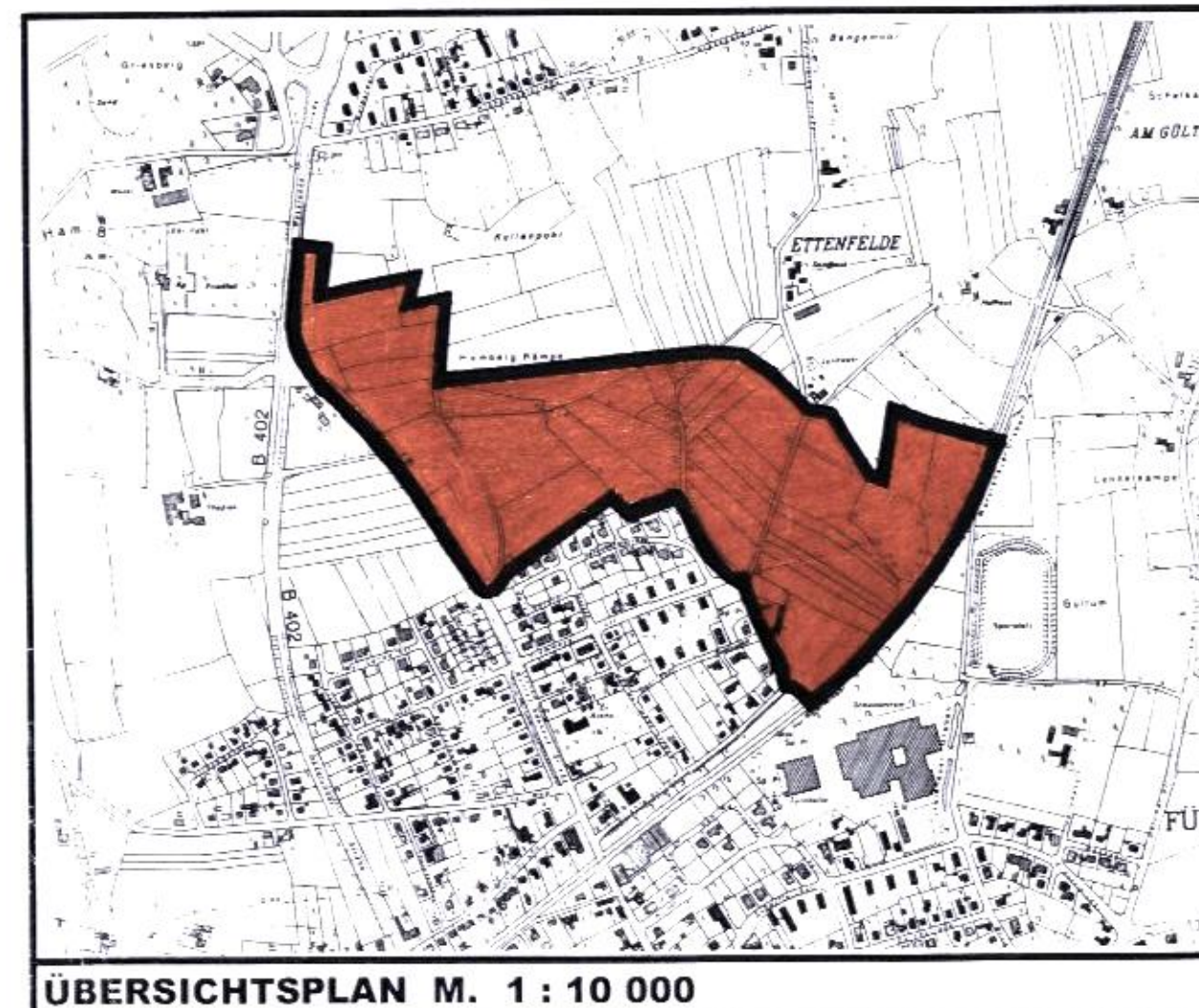
STADT FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„ÖSTLICH KONRAD-ADENAUER-STRASSE“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

AUSGEARBEITET IM AUFRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLANUNGSGRUPPE DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR, STADTBAU, ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LINDENHOFER LINDENHOFER 4 49174 Osnabrück
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03