

STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „WOHNBAUFLÄCHE BEIDSEITS DER KRANENPOHLSTRASSE“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



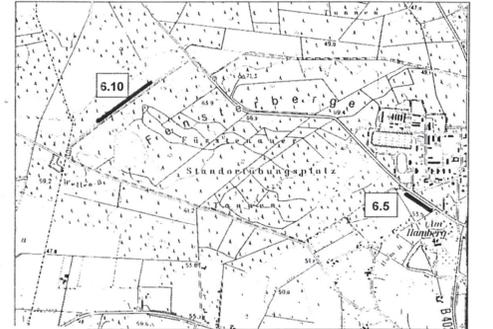
URSCHRIFT



M. 1:1000

Planunterlage L4 - 1150/98
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Fürstenaue
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 330).
Die Planunterlage ersetzt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2008). 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
Katasteramt Osnabrück (Unterschrift)

**ÜBERSICHTSPLAN
ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGENEINDE FÜRSTENAU
„EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN GEMARKUNG
FÜRSTENAU, KATASTER-NR. 6.5, FLUR 2, FLURSTÜCK 100/11
TEILFLÄCHE UND KATASTER-NR. 6.10, FLUR 1, FLURSTÜCK
145 TEILFLÄCHE“**



M. 1:25.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.3)
Max. 2 Wo

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenzen
Überbaubare Grundstücksfläche
Stellung baulicher Anlagen
(s. textl. Festsetzung 1.5)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg
Verkehrsgrün

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Pumpstation

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planeinschrieb
Kinderspielplatz

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

SD / WD Satteldach/ Walmdach
(s. textl. Festsetzung 3.1)
38° - 45° Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 3.1)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Sichtdreiecke
(s. textl. Festsetzung 2.1)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
der Stellung baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1 WA-Gebiete gem. § 4 BauNVO:

Innerhalb des WA-Gebiets sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:

Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter 3.4 festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf maximal 2 begrenzt.

1.4 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 anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

1.5 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Die Hauptfritrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenaue gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme um 90 Grad zulassen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

1.6.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan).

1.6.2 Je angefangene 500 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan).

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

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich in den nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Teilflächen im Ersatzflächenpool WSG Ohrte zur Gemeinde Fürstenaue sind den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - anteilig wie folgt zugeordnet:

WA-Gebiet	83,8 %
Öffentl. Verkehrsfläche	16,2 %

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

2.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:

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

2.2 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschälensammlungen, 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 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeitsstelle 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB 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 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

3.3 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.

3.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 1/2 der Traufhöhe eine Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

3.5 Der nicht überbaubare Grenzstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudfront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugewängen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4. HINWEISE

Hinweis für den Zeitraum des Verbleibes der Standortanlage „Pommernkasernen“:

Im allgemeinen Wohngebiet beidseits der Kranenpohlstraße sind Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen bzw. auf der lärmzugewandten Gebäudeseite die Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB für den Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu verwenden und die notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen mit einer schalldämmenden Lüftung zu versehen.

Die Aufenthaltsbereiche außerhalb der Gebäude, wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien etc., sind durch eine entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper oder durch Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, Mauern o.ä. vor den von der Standortanlage ausgehenden Schallimmissionsüberschreitungen zu schützen.

----- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Bürgermeister)



Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 16.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)



Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 19.09.1999 bis 17.02.1999 durchgeführt worden.

Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)



Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 17.02.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begrenzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 und der Begrenzung haben vom 17.02.1998 bis 17.02.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)



Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 17.12.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die kritischen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)



Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 21.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)



Fürstenaue, den 01.01.06
Schroghöfer
(Stadtdirektor)

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

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaue,
(Stadtdirektor)

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

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

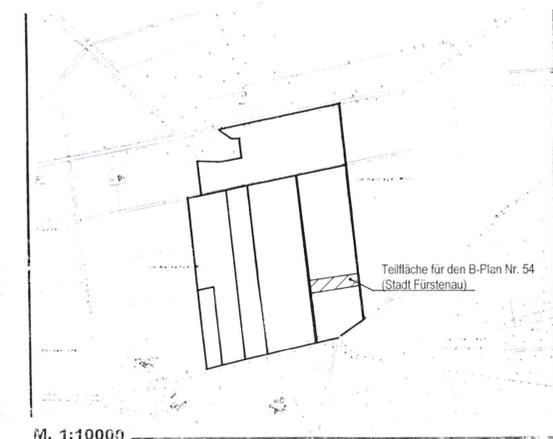
Fürstenaue,
(Stadtdirektor)

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

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“ sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaue,
(Stadtdirektor)

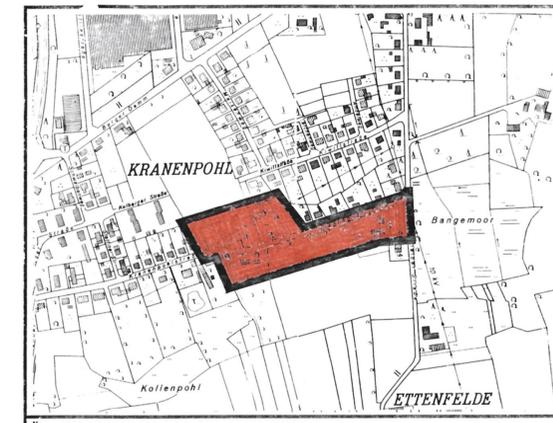
ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGENEINDE FÜRSTENAU WSG OHRTE „EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE, GEMARKUNG HARTLAGE, KATASTER-NR. 1.9, FLUR 11, FLURSTÜCK 9 TEILFLÄCHE“



M. 1:10000

STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „WOHNBAUFLÄCHE BEIDSEITS DER KRANENPOHLSTRASSE“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLAN-NR. 9827 / 14

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLANER
LENGERICHER LÄNDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

T. Gartaus