

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Fürstenau diese 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Apfelwiese III" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den 12.07.2019
gez.: Manuela Nestroy L.S. gez.: Benno Trütken
(Nestroy) (Trütken)
Bürgermeisterin Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Apfelwiese III" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fürstenau, den 12.07.2019
gez.: Benno Trütken
(Trütken)
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 02.07.2018 bis 02.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Innen wurde bis zum 02.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fürstenau, den 12.07.2019
gez.: Benno Trütken
(Trütken)
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Fürstenau hat die 7. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 12.07.2019
gez.: Benno Trütken
(Trütken)
Stadtdirektor

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Apfelwiese III" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 30.07.2019
gez.: Benno Trütken
(Trütken)
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den

(Trütken)
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau Flur 6

Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© September 2017"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2017).
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.

Geschäftsnachweis: L4-731/2017

L.S. Osnabrück, 10.07.2019.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
Katasteramt

Dienstag

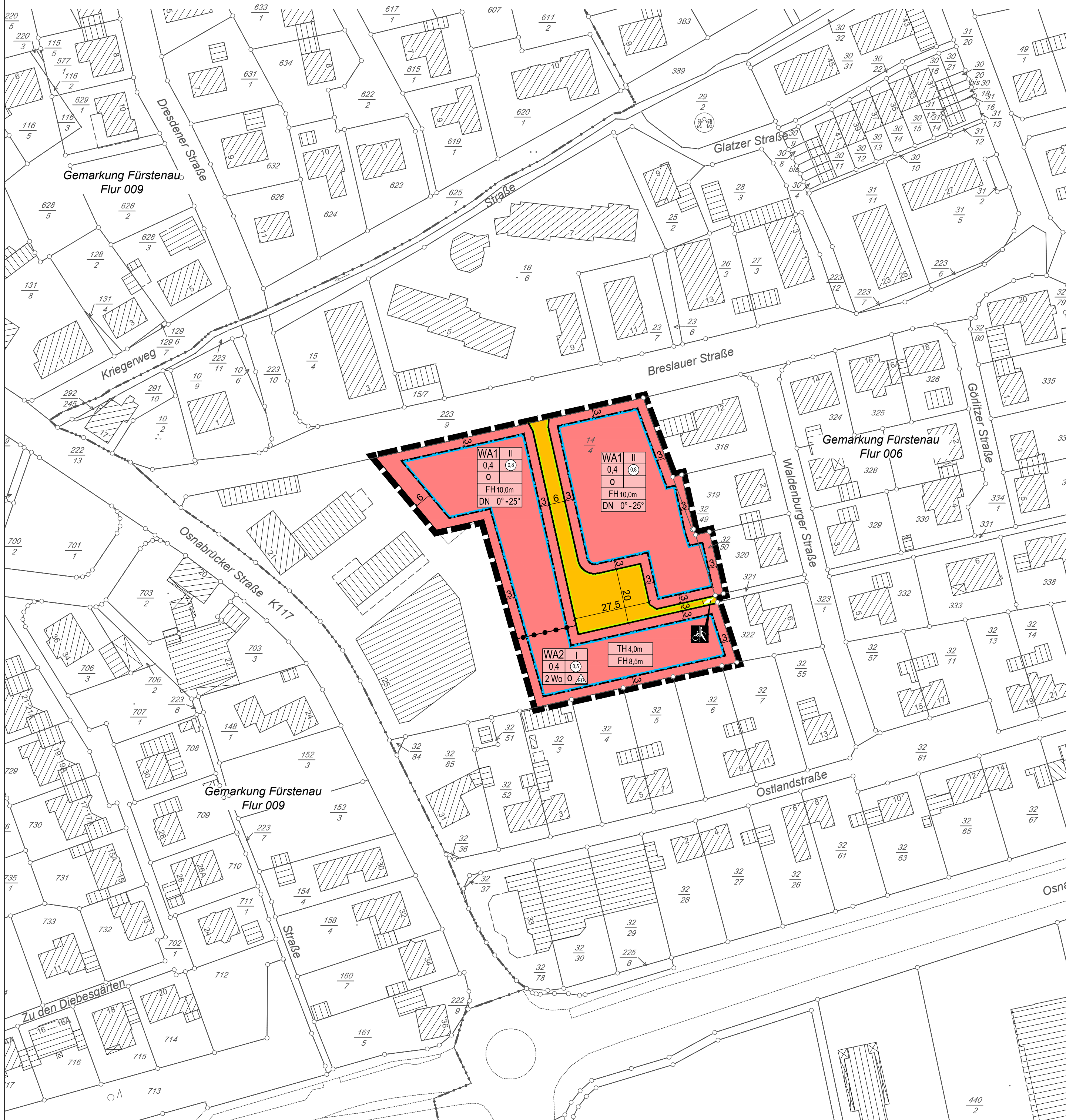
gez.: D. Eckert
(Vermessungsdirektorin)
(Unterschrift)

M. 1:1000

Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 4 "Apfelwiese III", 7. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
FH 10,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
TH 4,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6. Anforderungen an die Gestaltung

DN 0°-25°	Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
-----------	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft. Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Grundstück sind im **WA 2** maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittellinie) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhe ist die vorhandene Breslauer Straße. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 1** 10,0 m und im **WA 2** 8,5 m nicht überschreiten.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe darf im **WA 2** 4,0 m nicht überschreiten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

6. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Gemäß Artenschutzgutachten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verbindlich zu beachten:

- zum Schutze brütender Vögel ist das Roden von Gehölzen auf die Monate außerhalb der Brutzeit (August bis Februar) zu beschränken;
- zum Schutze gebäudebrütender Vögel und unter Berücksichtigung potentieller Einzelquartiere von Fledermäusen unter der Verschalung des Sportleinses gilt eine zeitliche Abrissbeschränkung auf die Monate November bis Februar; gleiches gilt für Rodung von Bäumen mit potentieller Quartierfunktion für Fledermäuse.

7. Oberflächenabflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet, mit Ausnahme der Grundstücke entlang der *Breslauer Straße*, muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

a) Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt im **WA 1** zwischen 0° und 25°. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

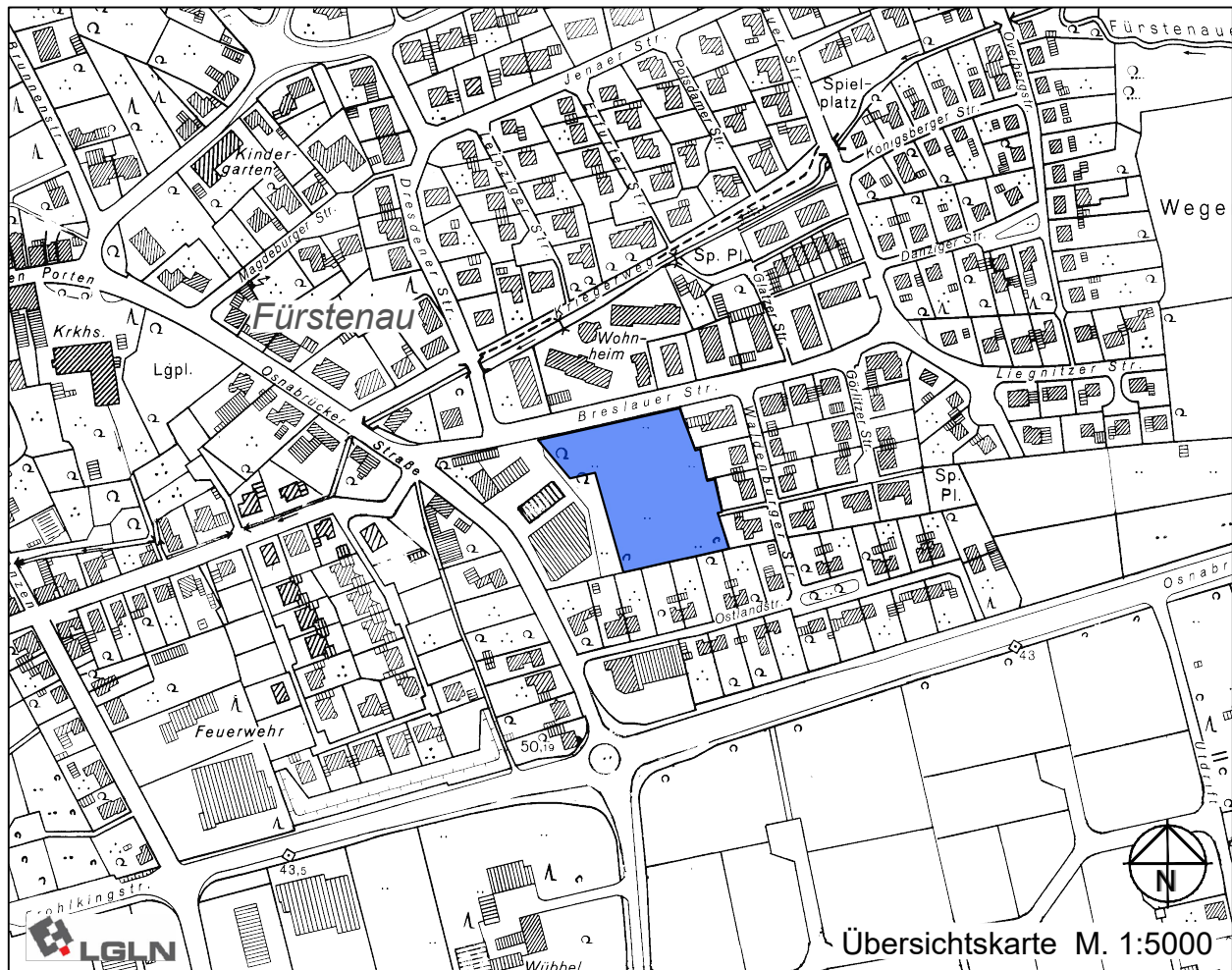
HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Fürstenau, Fachdienst III Plänen und Bauen, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen werden.
- Sollte es zu einer Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume oder einer Beseitigung bestehender Hecken, lebender Zäune, Büsche und anderer Gehölze kommen, ist der Fällzeitpunkt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.
- Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privat-rechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.
- Deutsche Telekom Technik GmbH**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangs-punkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.



Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 4

"Apfelwiese III" 7. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

■ Wasserwirtschaft - Infrastruktur ■ Stadtplanung

■ Straßenbau - Verkehr ■ Ingenieurvermessung

■ Landschaftsplanung ■ Geoinformationssysteme

**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.itbv.de

bearb.: LH/KH	geprüft: Sp
Projekt-Nr.: 9305.011	Osnabrück, den 02.07.2019
Maßstab: 1:1000	gez.: Tovar

N:\Projekte\9305\Bebau\011 SP Apfelwiese_Fürstenau\11 Graf\K03 Land\02\BPA-02c-Satzung-1.dwg