



# STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Wegemühlenweg", 5. Änderung



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
SD Satteldach  
PD Pultdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Umgründung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 Abs. 1 BauGB
- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 **Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB  
Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Der Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude liegt in der Fahrbahnmitte der 'Dresdener Straße'. Von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksfrente des Flurstücks 628/2 führt ein rechter Winkel zum Bezugspunkt.  
Die Bezugshöhe ist die Straßenoberkante.
- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
- a) **Traufhöhe**  
Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf 4,50 m nicht überschreiten.
- b) **Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante des Daches, darf 7,50 m nicht überschreiten.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO
- 2.1 **Dachausbildung**
- Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch andere Dachformen, z.B. Flachdächer, aufweisen.
  - Die Dachneigung muss zwischen 20° und 30° betragen.
  - Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2 **Außengestaltung**  
Die Außengestaltung der Gebäude ( Fassaden, Fenster, Hautüren, Sockel und Dächer) muss in Bezug auf Farbe und Materialität einheitlich ausgeführt werden.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise
- 3.1 **Überplanung des Bebauungsplans Nr. 6 "Wegemühlenweg"**  
Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Wegemühlenweg" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 (Ursprungsplanung) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 "Wegemühlenweg" einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
- 3.2 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte 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.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Wegemühlenweg", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, den 29.06.2016  
gez. Gans (SIEGEL) Bürgermeister  
gez. Trüken (SIEGEL) Stadtdirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 06.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenaue, den 29.06.2016  
gez. Trüken (SIEGEL) Stadtdirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenaue, Flur 9  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2015  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2015). 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 22.06.2016  
Geschäftsnachweis: L4-990/2015  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. D. Eckert Vermessungsdirektorin

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 22.03.2016 bis 27.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenaue, den 29.06.2016  
gez. Trüken (SIEGEL) Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenaue, den 29.06.2016  
gez. Trüken (SIEGEL) Stadtdirektor

### Inkrafttreten

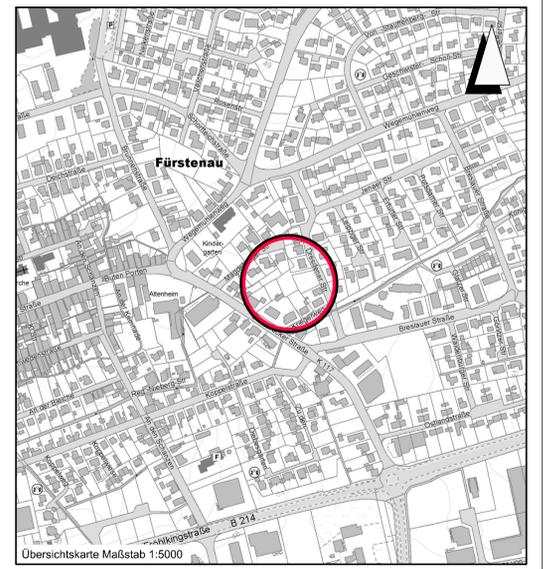
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wegemühlenweg", 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, den 20.07.2016  
gez. Trüken (SIEGEL) Stadtdirektor

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Meyn-Corin-St.-A. • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2015-12	RI
	gezeichnet	2015-12	Koh
	geprüft	2016-06	RI
	freigegeben	2016-06	DW

Wallenhorst, 2016-06-14  
gez. i. V. Desmarowitz

### STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Wegemühlenweg", 5. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500 Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)