LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 F BAHNHOFSTRASSE / KIRCHSTRASSE DER STADT FÜRSTENAU, LANDKREIS OSNABRÜCK

PLANZEICHENERKLÄRUNG		RECHTSGRUNDLAGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 17 Abs. 4 BauNVO
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 17 Abs. 4 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise (s. Nr. 2 und 2.1 der textl. Festsetzungen)	§ 22 Abs. 3 BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie, entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt	
F	Straßenverkehrsfläche mit der Darstellung ihrer beabsichtigten Aufteilung in Fahrbahn/Fußweg. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Rechtsetzungsverfahrens	
P	Öffentliche Parkflächen	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Öffentliche Grünflächen (anzulegende Rasenflächen und anzupflanzende Sträucher)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN		
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen im Bereiche der Sichtflächen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
←→	Stellung baulicher Anlagen innerhalb eines durch Baulinien oder/und Baugrenzen umgrenzten Bereiches - längere Mittelachse des Baukörpers - Firstrichtung (s.Nr. 3 der textl. Festsetzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
△	Nur geneigte Dächer zulässig (s. örtliche Bauvorschrift)	§ 56 NBauO
	Anzupflanzende großkronige Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BBauG
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Vorhandene Gebäude	
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne (s. Hinweise)	
SAN	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, Satzungsbeschluß vom 13.10.1975. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt von Fürstenau".	§ 10 Abs. 1 StBauFG
	Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen	§ 10 Abs. 1 StBauFG
	Sichtflächen innerhalb der Sichtdreiecke	
	vorh. 10 kV-Erdkabel	
	vorh. 10 kV-Transformatorenstation	
V	10 kV-Kabelverteilerschrank	
[V]	proj. Kabelverteilerschrank	

HINWEISE

Die Baugebiete sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Fürstenau anzuschließen.

Sämtliche anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwässer sind über ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanalisationsleitungen ordnungs- und satzungsgemäß der Kläranlage Fürstenau zur ordnungsgemäßen Reinigung zuzuleiten.

Das im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser ist über eine geordnete Oberflächenentwässerung schadlos in ein Gewässer einzuleiten. Die Einleitung bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis auf die WA-Gebiete entlang der Deichstraße, die MI-Gebiete nördlich der Bahnhofstraße und MK-Gebiete nördlich der Schorfteichstraße innerhalb der Altstadt von Fürstenau, die als Gesamtheit baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Nieders. DenkmSchG erhalten bleiben soll.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Weser-Ems (Dez. 406) benachrichtigen wird.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 F "Bahnhofstraße/Kirchstraße" treten die von diesem Bebauungsplan überdeckten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Deichstraße" außer Kraft.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Nieders. Bauordnung vom 16.02.1983 (Nds. GVBl. I S. 63) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 11/F "Bahnhofstraße/Kirchstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den 25. Juli 1984

(Schröder) Bürgermeister — STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulassen, wenn es sich hierbei um Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 NBauO als Vollgeschosse gelten.
2. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um vorhandene Traufgassen zu erhalten.

2.1 Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau in den rückwärtigen eingeschossigen Bereichen Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung zulassen.

3. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau von der Festsetzung "Stellung baulicher Anlagen" Ausnahmen von 90° zulassen.
4. Gemäß § 1 Abs. ~~8~~ 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
5. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Kerngebiet die in § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
6. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
7. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Wegen der Fortführung der vorhandenen Dachneigungen der Altbebauung und damit der Erhaltung des vorhandenen Stadtbildes sind in den Bereichen entlang der "Bahnhofstraße", "St.Georg-Straße" und "Kirchstraße" nur geneigte Dächer (Satteldächer, Krüppelwalmdächer) zulässig. Die Dachneigungen sind zwischen 40° und 50° zu errichten.
Die für das Straßenbild der "St.Georg-Straße" charakteristische Giebelständigkeit ist zu erhalten und als wesentliches Merkmal einer Abgrenzung der Altstadt gegenüber den neuzeitlichen Erweiterungen zu bewahren.
(§ 56 NBauO in Verbindung mit § 1 DVBBauG)

VERFAHRENSTEXTE

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 17.05.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/F beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 20.08.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, den 25. Juli 1984

STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur ....
Maßstab 1:500
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für ....erteilt durch das Katasteramt Osnabrück am................
Az.:...................................

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.1.77).
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 7.8.84

KATASTERAMT OSNABRÜCK 6 — Katasteramt Osnabrück Im Auftrage .... Vermessungsoberrat

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Hannover, als Treuhänder der Stadt Fürstenau.

Hannover, im Februar 1984

NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH — i.V. .... Planverfasser

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 10.10.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.02.1984 bis 20.03.1984 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den 25. Juli 1984

STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 18.12.1984 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne des § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom 16.11.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.1984 gegeben.

Fürstenau, den 30. Januar 1985

STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 18.12.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 30. Januar 1985

STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems (Az.: 309.9 - 21102 - 59017 ...) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen~~/mit Maßgaben - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/~~teilweise genehmigt.~~
~~Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt Fürstenau vom .... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.~~

Oldenburg, d. 20. MAI 1985 — Genehmigungsbehörde Bez.-Reg. Weser-Ems Im Auftrage — BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS 109

Der Rat der Stadt Fürstenau ist den in der Genehmigungsverfügung vom 20.05.1985 (Az. 309.9 - 21102 - 59017 .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 16.07.1985 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, den 27. August 1985

STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.07.1985 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.1985 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 27. August 1985

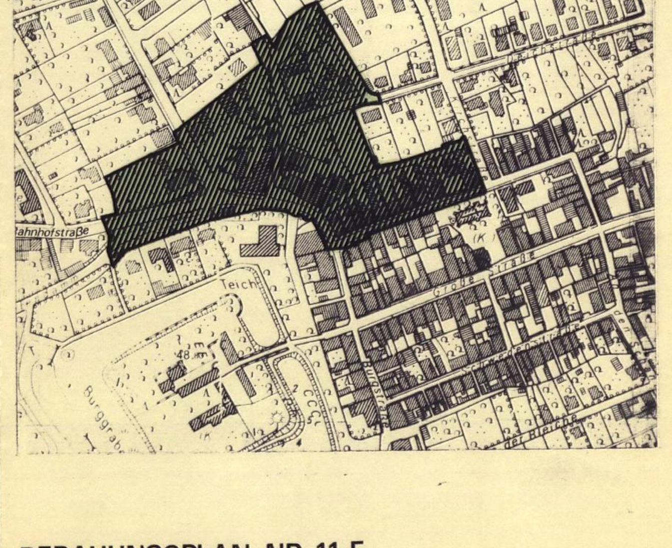
STADT FÜRSTENAU — (Imwalle) Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Fürstenau
Sanierungsmaßnahme



BEBAUUNGSPLAN NR. 11 F
BAHNHOFSTRASSE / KIRCHSTRASSE

STAND: FEBRUAR 1984