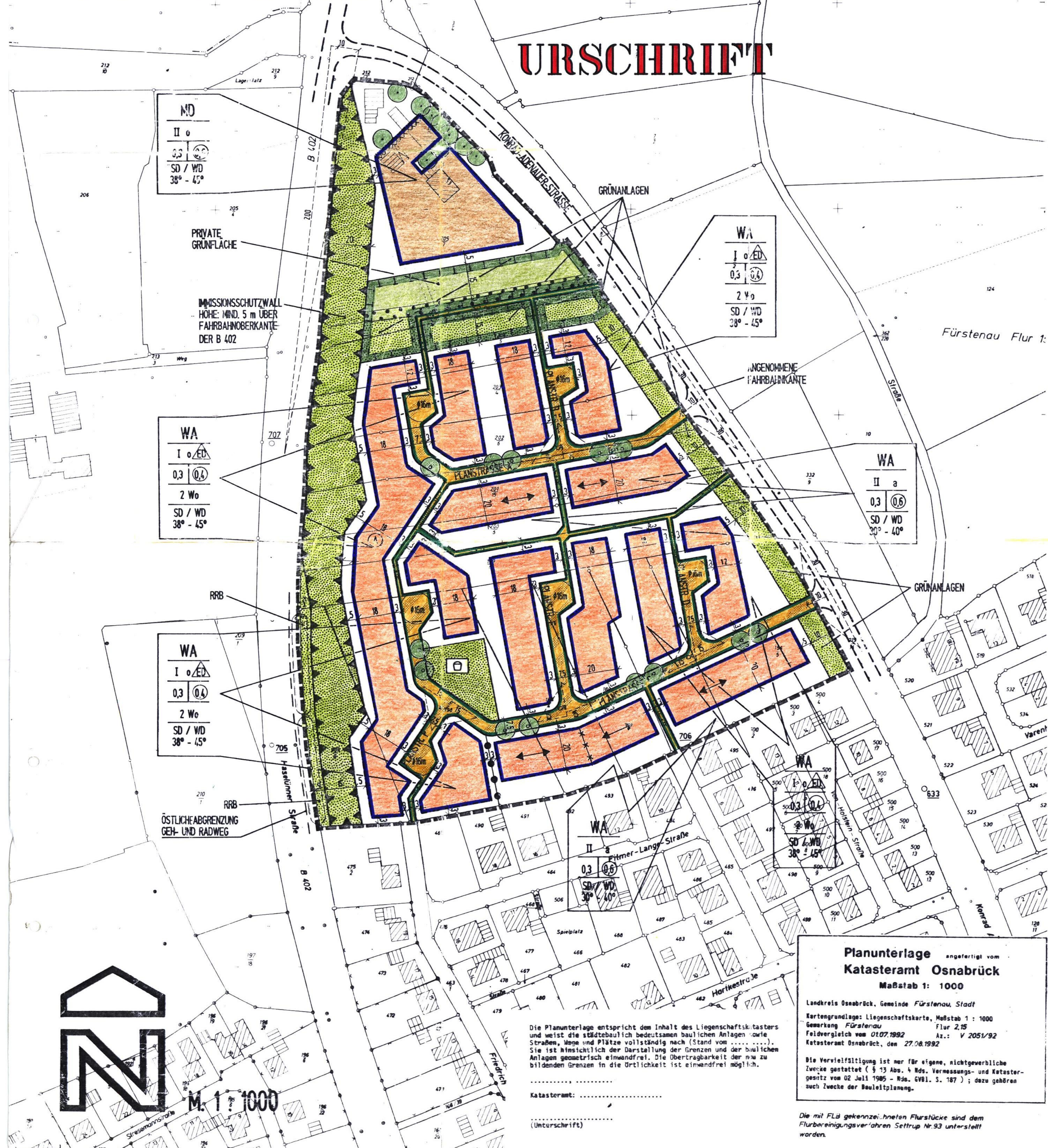


STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "WESTLICH KONRAD-ADENAUER- STRASSE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

URSCHRIFT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen 1a - c, e - g)
 - MD Dorfgebiet (siehe textliche Festsetzungen 1d - g)
 - ZWO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzung 1b)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 05 Geschosflächenzahl
 - 03 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 1f)
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- U Offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 1m)
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung (siehe textliche Festsetzung 1c)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F+R Fuß- und Radweg (siehe textlichen Festsetzung 1j)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg mit zulässiger Befahrbarkeit zugunsten des Anliegers
 - Anliegerbezeichnung

5. GRÜNFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (siehe Grünordnungsplan)
 - Private Grünfläche (siehe Grünordnungsplan)
 - Spielplatz
 - Grünanlage (siehe Grünordnungsplan)
 - RRB Regenwasserrückhaltebecken

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltende Bäume (Standorte gem. Bestandsaufnahme Grünordnungsplan)
 - Anzupflanzende Bäume, schematisch (siehe textliche Festsetzung 1i)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung 1k)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen
- Sichtdreiecke (siehe textliche Festsetzung 1l)
- Passiver Schallschutz (siehe textliche Festsetzung 1k)

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- SD Satteldach (siehe textliche Festsetzungen 2a und 2b)
- WD Walmdach (siehe textliche Festsetzungen 2a und 2b)
- 38° - 45° Dachneigung (siehe textliche Festsetzungen 2a)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete, WA, gem. § 4 BauNVO:
- a) Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)
 - b) Bei eingeschossiger Bauweise ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - c) Die Hauptfrischrichtung (längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgelegt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenaу gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme um 90° zulassen.
 - Dorfgebiete, MD, gem. § 5 BauNVO:
 - d) Unzulässig sind Tankstellen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete, WA, gem. § 4 BauNVO und Dorfgebiete, MD, gem. § 5 BauNVO:
 - e) Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über die Geländeoberfläche ansteigen.
 - f) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis maximal 25 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - g) Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)
 - h) Immissionschutzwall gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 - i) Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrenzter (gemäß Grünordnungsplan) Immissionschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante anzulegen.
 - Sichtdreiecke:
 - j) Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.
 - Fuß- und Radwege:
 - k) Die festgesetzten Fuß- und Radwege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, etc.)
 - Passiver Schallschutz:
 - l) In den Fassaden, die der mit XXXXXXX gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, sind Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 15 dB (A) einzubauen.
 - m) Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO): Die Gebäudelängen sind mit mindestens 15 m und mit maximal 30 m festgesetzt.
 - n) Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstraßen) der Bundesstraße 402 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStMG).
Hervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnaabrück bedarf.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 55, 56, 57 und 58 BauNVO)
- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - b) Dachaufbauten (Giebeln) und Dachschneitten sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 150 m vom Ortsgang bzw. Waldrand einhalten.
 - c) 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.
 - d) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugängen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 - e) Die Traufhöhe (Schwellerpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 4,00 m bis 4,50 m, bei zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m bis 7,50 m über Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses nicht überschreiten.
anbauabhängiger öffentlicher Verkehrsflächen
- (Geändert gem. Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 27.09.1994)

HINWEISE

Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1987, Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Dienststelle des Regierungsbezirks in Rastade benachrichtigen wird.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 Abs. 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaу diesen Bebauungsplan Nr. 47 "Westlich Konrad-Adenauer-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden schriftlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

19. Juli 1994

Fürstenaу

(Bürgermeister)



(Kamler)

(Stadtdirektor)

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am 22. März 1994, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Westlich Konrad-Adenauer-Straße" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08. Feb. 1994, ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaу, 9. Juli 1994

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

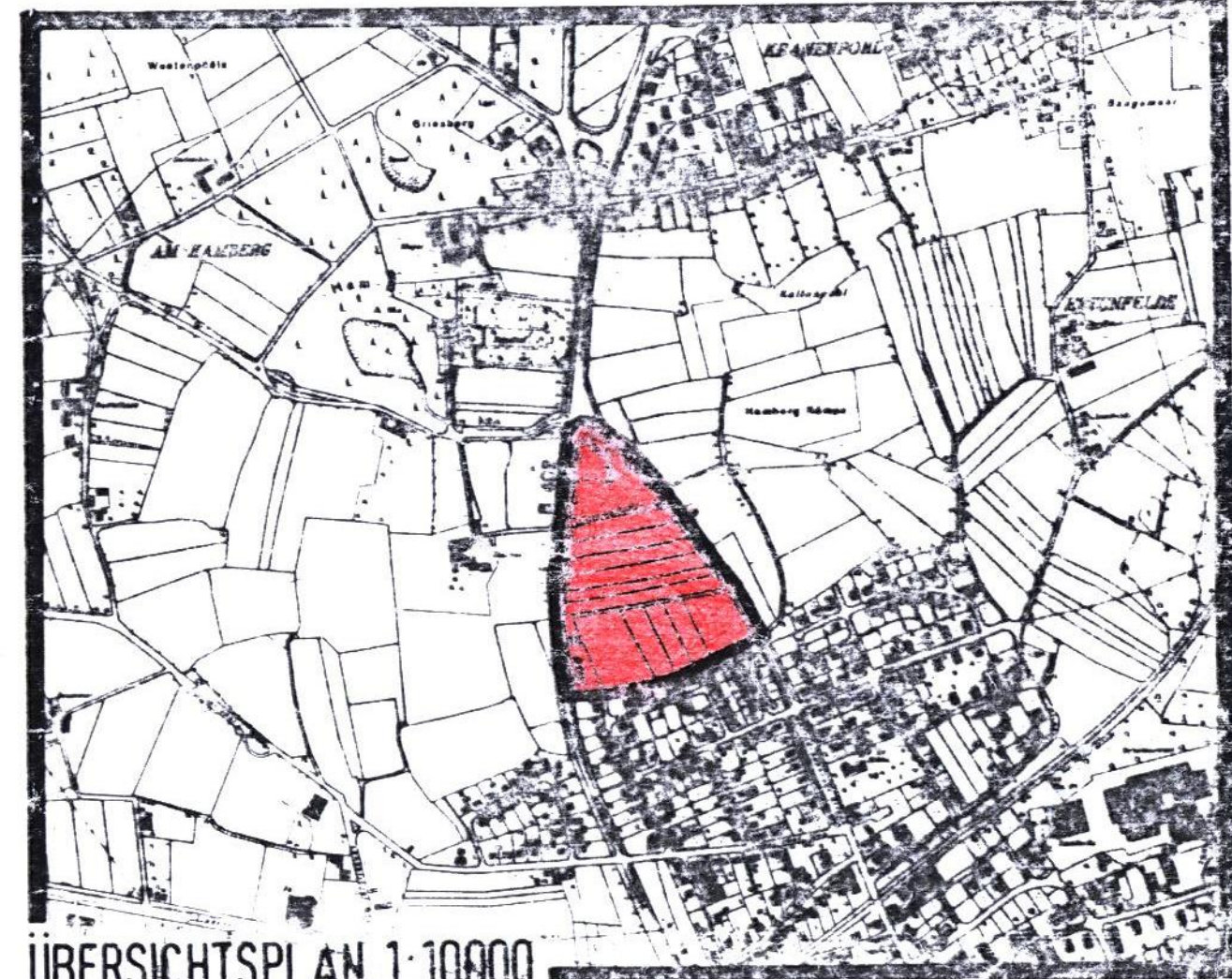
(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

(Stadtdirektor)

STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "WESTLICH KONRAD-ADENAUER- STRASSE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GANTHAUS

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - ORTS- UND UMWELTPLANUNG

49078 OSNABRÜCK

PLAN NR. 5327 / 7

Tony O...