

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

URSCHRIFT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 1 - 11 BauVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen 1a - c, e - g)
- Df 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 BauOB, § 16 BauVO)

- Gf Geschossflächenzahl
- Gr Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 1f)
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22 und 23 BauVO)

- u Offene Bauweise
- A nur Einzel- und Doppelhäuser
- ab abweichende Bauweise (s. text. Festsetzung 1m)
- B Baugrenze
- B1 überbaubare Grundstücksfläche
- B2 Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung (siehe textliche Festsetzung 1c)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOB)

- S Straßenverkehrsflächen
- S1 Straßenbegrenzungslinie
- FuR Fuß- und Radweg (siehe textliche Festsetzung 1j)
- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich
- FuR1 Fuß- und Radweg mit zulässiger Fahrbahnmarkierung zugunsten des Anliegers
- A Anliegerbezeichnung

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauOB)

- Gr Grünfläche (siehe Grünordnungsplan)
- P Private Grünfläche (siehe Grünordnungsplan)
- Sp Spielplatz
- G 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. 25 und Abs. 6 BauOB)

- U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- U1 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhaltende Bäume (Standorte gem. Bestandsaufnahme Grünordnungsplan)
- U2 Anzupflanzende Bäume, schematisch (siehe textliche Festsetzung 1i)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- SD Seitendach (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

- a) Allgemeine Wohngebiete, WA, gem. § 4 BauVO;
- b) Bei eingeschossiger Bauweise ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOB)
- 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 BauOB eine Ausnahme um 90° zulassen.
- d) Dorfgebiete, Df, gem. § 5 BauVO;
- e) Unzulässig sind Tankstellen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauVO);
- f) Allgemeine Wohngebiete, WA, gem. § 4 BauVO und Dorfgebiete, Df, gem. § 5 BauVO;
- g) Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 1,00 m über die mittlere anbaufähige Straßenebene hinausragen.
- h) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauVO darf nur bis maximal 25 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauVO);
- i) Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOB). Einzelheiten siehe Grünordnungsplan.
- j) Immissionschutzwall gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB;
- k) Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrünter (gem. Grünordnungsplan) Immissionschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante anzulegen.
- l) Sichtdreiecke;
- m) Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- n) Fuß- und Radwege;
- o) 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.)
- p) Passiver Schallschutz;
- q) In den Fassaden, die der mit XXXXXXX gekennzeichneten Bauweise zugewandt sind, sind Schallschutzfenster mit einem Schallschutzwert von mindestens 55 dB (A) einzubauen.
- r) Innerhalb des Plangebietes ist pro 450 qm Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) mindestens ein heimischer großkroniger Laubbau anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOB). Einzelheiten siehe Grünordnungsplan.
- s) Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauVO): Die Gebäudelängen sind mit mindestens 15 m und mit maximal 30 m festgesetzt.
- t) Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstraßen) der Dunsstraße 402 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStMG). Hiervon 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 BauOB i. V. m. §§ 55, 57 und 98 BauOB)

- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- b) Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneisen sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 150 m vom Ortsgang bzw. Walmdach erhalten.
- c) Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- d) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verläufig bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugängen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- e) Die Traufhöhe (Schwanzpunkt 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 ~~anbaufähiger Fußböden des Erdgeschosses~~ nicht überschreiten. anbaufähiger 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 Regierungsbezirkes in Rastade benachrichtigen wird.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 Abs. 2 des Maßnahmsatzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen) und der §§ 56, 97 und 98 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 miteinzelnden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenaу, den 19. Juli 1994.
 (Bürgermeister)
 (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 Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauOB am 08. Feb. 1994 örtlich bekanntgemacht.

Fürstenaу, den 9. Juli 1994.
 (Stadtdirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauOB vom bis ermöglicht worden.

Fürstenaу, den 9. Juli 1994.
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauOB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08. Feb. 1994 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 23. Feb. 1994 bis 27. März 1994 gem. § 3 Abs. 2 BauOB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaу, den 9. Juli 1994.
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauOB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegt.

Fürstenaу, den
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauOB die Beteiligung der Eigentümer der von der Änderung/Ergänzung betroffener Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauOB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Fürstenaу, den
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenaу hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauOB in seiner Sitzung am 8. April 1994 als Satzung (§ 10 BauOB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenaу, den 19. Juli 1994.
 (Stadtdirektor)

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.5-2102-59/94/143) vom heutigen Tage ~~ausgesprochen~~ mit Maßgaben gem. § 1 Abs. 2 BauOB-Maßnahmen ~~ausgesprochen~~ ~~ausgesprochen~~ ~~ausgesprochen~~ genehmigt worden.

Odenburg, den 27. SEP. 94
 (Bezirksregierung Weser-Ems)
 In Anbetracht

Die Erhaltung der Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauOB) ist gem. § 12 BauOB am im Amtsbereich der Bezirksregierung Osnaabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am in Kraft getreten.

Fürstenaу, den
 (Stadtdirektor)

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

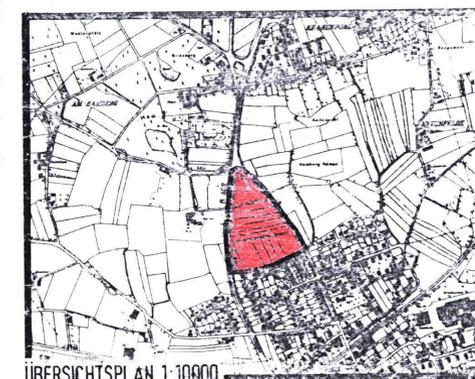
Fürstenaу, den
 (Stadtdirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaу, den
 (Stadtdirektor)

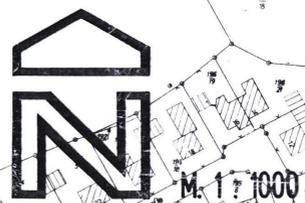
STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

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



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
 PLAN-NR. 5322 / 7

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GANTHAUS
 ARCHITECTUR - STÄDTBAU - ORTS- UND UMWELTPLANUNG
 49078 OSNABRÜCK



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnaabrück
 Maßstab 1: 1000
 Landkreis Osnaabrück, Gemeinde Fürstenaу, Stadt
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
 Gemarkung Fürstenaу, Flur 2/5
 Festlegungsdatum 01.07.1992, Az.: V 205/92
 Katasteramt Osnaabrück, den 27.08.1992
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
 Die mit FL4 gekennzeichneten Flurstücke sind dem Flurbereinigungsverfahren Setrup Nr.93 unterstellt worden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die tatsächlich bestehenden baulichen Anlagen (wie Straßen, Wege und Plätze) vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Wirklichkeit ist einwandfrei möglich.
 Katasteramt:
 (Unterschrift)