

# STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 21

## "KOPPELSTRASSE WEST"

### 1. ÄNDERUNG

#### URSCHRIFT



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen 1 a und d)
- MI Mischgebiete (siehe textliche Festsetzungen 1 b, c und e)

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

##### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R Fuß- und Radweg

##### 5. 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)

- Anzupflanzende Bäume (schematisch)

#### 6. WASSERFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (siehe textliche Festsetzung 1 f)

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe textliche Festsetzung 1 c)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO:  
Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO:  
Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO). Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:  
Die Hauptfächrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen bis zu 10 Grad von der Richtung des Planzeichens sind zulässig.
- Garagen und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur innerhalb eines 20 m tiefen Grundstückstreifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Immissionsschutz an der B 214 ("Frühlingstraße"):  
Für Räume mit Wohn- und Büroanwendung und für Räume für freie Berufe sind an der zur B 214 gewandten Gebäudeseite Maßnahmen des passiven Schallschutzes durchzuführen, die die Einhaltung der Orientierungswerte für MI-Gebiete gem. DIN 18005 von 60 dB (tags) und 50 dB (nachts) gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Der innerhalb der Wasserflächen verlaufende Abschnitt des Mühlengraben (Gewässer II. Ordnung) ist auf ganzer Länge offenzuhalten. Auffüllungen und Abgrabungen im Uferbereich sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

#### HINWEISE

----- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Sollten 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 30.05.1978 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 Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastade benachrichtigen wird.

#### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenu diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Koppelstraße West" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fürstenu, den 11. Aug. 1995

(Bürgermeister)



(Stadtpräsident)

#### VERFAHREN

Der Rat der Stadt Fürstenu hat in seiner Sitzung am 22.03.1993... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Koppelstraße West" 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.1994... ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenu, den 11. Aug. 1995

(Stadtpräsident)



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

Fürstenu, ...

(Stadtpräsident)

Der Rat der Stadt Fürstenu hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.1994... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.1994... bis 14.03.1994... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenu, den 11. Aug. 1995

(Stadtpräsident)



Der Rat der Stadt Fürstenu hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenu, ...

(Stadtpräsident)

Der Rat der Stadt Fürstenu hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Fürstenu, ...

(Stadtpräsident)

Der Rat der Stadt Fürstenu hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.1994... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenu, den 11. Aug. 1995

(Stadtpräsident)



Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom ... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, ...

Landkreis Osnabrück  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Bis Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15.02.1996... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.1996... rechtsverbindlich geworden.

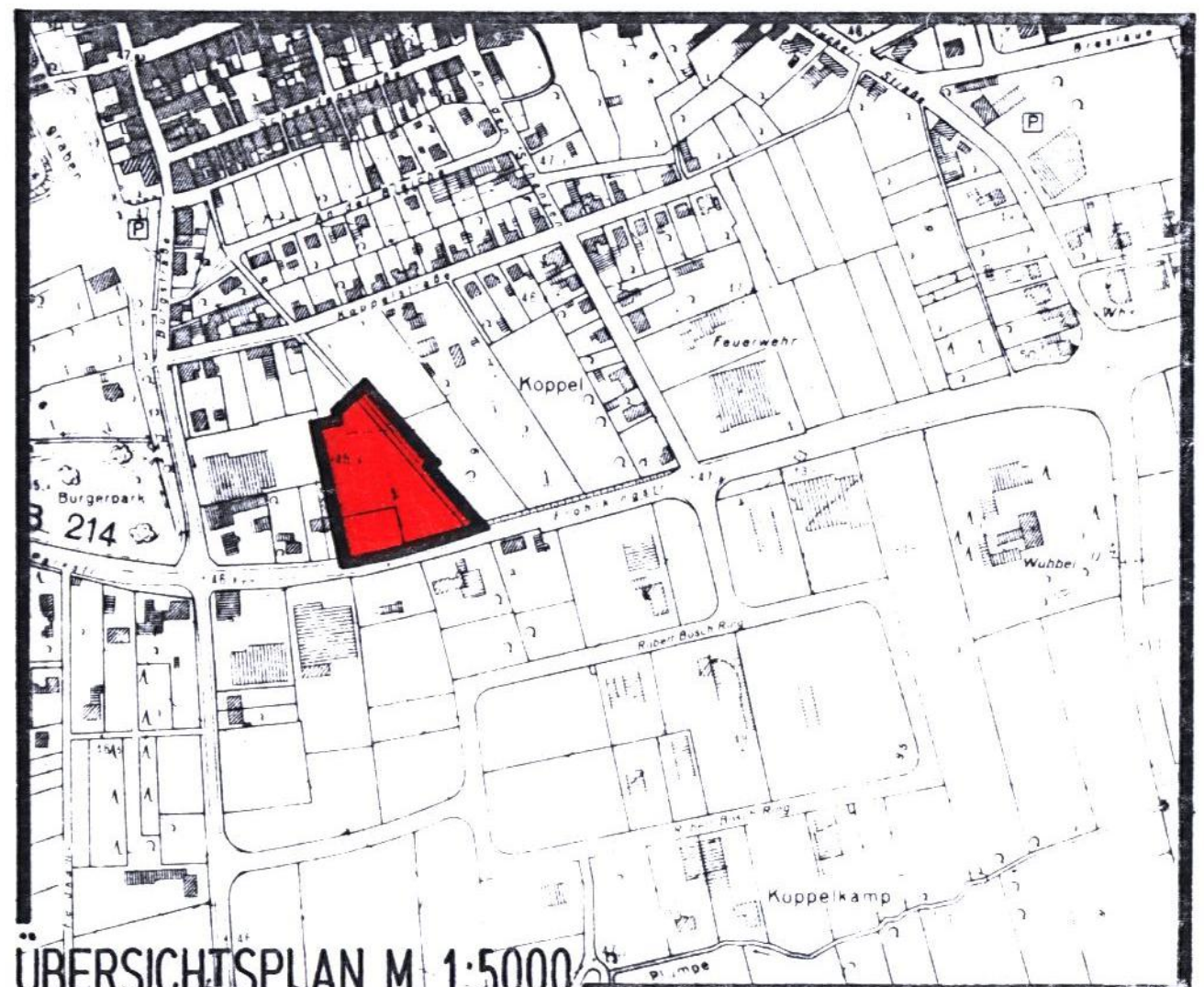
Fürstenu, 28. April 1997

(Stadtpräsident)



# STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "KOPPELSTRASSE WEST" 1. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU  
PLAN-NR. 9331 / 5

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS  
ARCHITEKTUR · STADTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
49078 OSNABRÜCK · LENDERIEGEL · LANDSTRASSE 18  
TEL. (0541) 14111-1 FAX: (0541) 22111-2

*Handwritten signature*