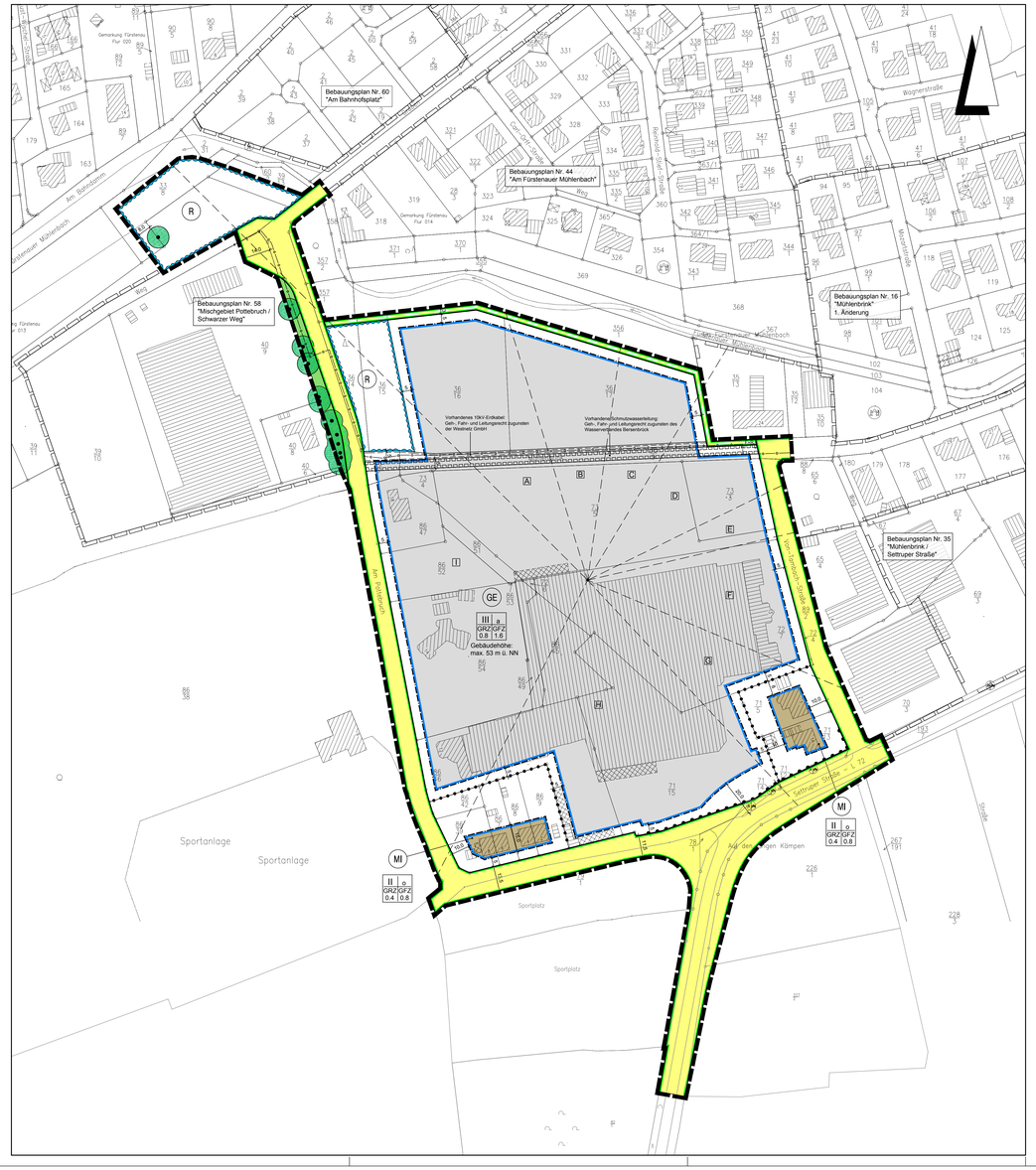
STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 56 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- (MI) überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- (GE) überbaubarer Bereich, Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich

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

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 10kV-Erdkabel

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- A Emissionskontingente: Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren, Richtungssektor

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist.

1.2 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude im Gewerbegebiet (GE) dürfen eine Höhe von 53,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m).

Die Stadt Fürstenau kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, o.ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist. Eine Höhe von 63,00 m ü. NHN darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

1.3 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude im Gewerbegebiet (GE) dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.4 Emissionskontingente gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK}, tags (dB(A)/m²)	L_{EK}, nachts (dB(A)/m²)
TF 1	56	41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes mit dem Lagebezug ETRS89 UTM 32N: X = 32109225.00 Y = 5818859.00

Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Sektor	Anfang	Ende	E_K, zus, T	E_K, zus, N
A	315,0	343,0	8	8
B	343,0	8,0	6	6
C	8,0	31,0	6	6
D	31,0	64,0	6	6
E	64,0	77,0	0	0
F	77,0	113,0	6	6
G	113,0	137,0	4	4
H	137,0	207,0	6	6
I	207,0	315,0	9	9

- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0" Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn" (rechtsherum).
- Hinweis: Die o.g. DIN-Vorschriften können beim Bauamt der Stadt Fürstenau, Schlossplatz 1, während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden. Öffnungszeiten (Stand Juni 2014):

Montag bis Mittwoch 08.30 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 08.30 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 08.30 bis 13.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Tel: 05901 9320 0
Fax: 05901 3920 12
E-Mail: info@fuerstenau.de

1.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets auf Teilflächen folgender Flurstücke zur Verfügung (siehe nebenstehenden Übersichtsplan):

A.1: Gemarkung Fürstenau, Flur 2, Flurstücke 58/3 tlw. und 59/3
A.2: Gemarkung Ohrte, Flur 19, Flurstück 16 (Fläche 3 im Kompensationsflächenpool Wasserschutzgebiet Ohrte).

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 67 werden die Bebauungspläne

- Nr. 13 „Gewerbegebiet Am Potteburch",
- Nr. 44 „Am Fürstenauer Mühlenbach",
- Nr. 45 „Gewerbegebiet Am Potteburch Erweiterung",
- Nr. 51 „Gewerbegebiet nördlich der Straße Mühlenbrink" und
- Nr. 58 „Mischgebiet Potteburch / Schwarzer Weg"

ganz oder teilweise überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 werden für die überplanten Flächen der v.g. Bebauungspläne alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.

2.3 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zur Vermeidung des Tötungsverbotes der europäischen Vogelarten darf die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen, Bodenarbeiten wie Abschieben des Oberbodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Andernfalls ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen aktuell keine Brutvorkommen vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.
- In dem Gebäude Am Potteburch 18 befindet sich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Wochenstubenkolonie) der Großen Bartfledermaus. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und 3 (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG darf das Gebäude nicht in Anspruch genommen werden. Vor einem Gebäudeabriss oder einer Dachsuhlsanierung sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich und die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

2.4 Werbeanlagen

Gem. § 49 Abs. 3 NBauO sind Werbeanlagen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen vom generellen Verbot sind u. a. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Ferner schreibt § 49 Abs. 2 NBauO vor, dass Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Des Weiteren schreibt § 33 StVO vor, dass außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten ist, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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 Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den 27.07.2015

gez. H. Gans — Bürgermeister
(SIEGEL)
gez. Trükken — Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fürstenau, den 27.07.2015

gez. Trükken — Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

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 10.12.2013). 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 20.07.2015

Geschäftsnachweis: L4-1027/2013

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 25.11.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenau, den 27.07.2015

gez. Trükken — Stadtdirektor

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.06.2015 bis 15.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Fürstenau, den 27.07.2015

gez. Trükken — Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 27.07.2015

gez. Trükken — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2015 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2015 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 22.09.2015

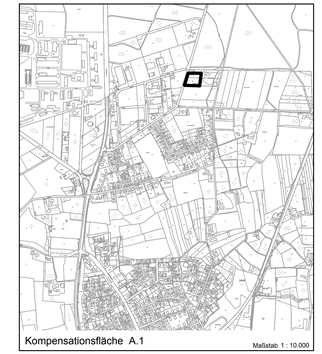
gez. Trükken — Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

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

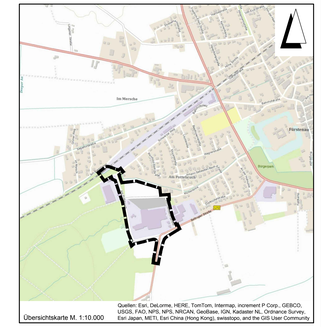
Fürstenau, den

Stadtdirektor



Maßstab 1 : 10.000

Maßstab 1 : 10.000



Übersichtskarte M. 1:10.000

Quellen: Esri, DeLorme, HERE, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co KG, Werlte-Currle-Str.4a • 49744 Werlte/Ems, Tel.05427/800-0 • Fax05427/800-88

Wallenhorst, 2015-06-30 — gez. i.V. Diesmarowitz

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2013-09	Dw
gezeichnet	2013-09	Ber
geprüft	2015-06	Dw
freigegeben	2015-06	Dw

Plan-Nummer: H:\FUERSTENAU\213362\PLANE\BP\bp_bplan~67_09.dwg[Entwurf] - (V1-1-1)

STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach"

ABSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1

Letztes Plotdatum: 2015-10-05 — Letztes Speicherdatum: 2015-07-16