

STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „SONDERGEBIET IGS“ 3. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)



MAX. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.3)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,3

Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.4)

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

0

Offene Bauweise

ED

Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche

Stellung baulicher Anlagen
(s. textl. Festsetzung 1.5)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
Verkehrsberuhigter Bereich

F + R

Fuß- und Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Nutzung gem. Planeinschrieb

6. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

SD / WD

Satteldach/ Walmdach
(s. textl. Festsetzung 3.1 bis 3.3)

38° - 45°

Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 3.1 bis 3.3)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Sichtdreiecke
(s. textl. Festsetzung 2.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

- 1.1 WA-Gebiete gem. § 4 BauNVO:

Innerhalb des WA-Gebietes sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO – Gartenbetriebe und Tankstellen – nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

- 1.2 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ein zusätzliches Vollgeschöß im Dachgeschöß ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 3.4 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 2 begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

- 1.4 Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

- 1.5 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfächrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenaue gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme um 90 Grad zulassen.

- 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.6.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer Hochstammiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan).

1.6.2 Je angefangene 450 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenraums mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan).

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN
(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.

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

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 Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei der Bezirksregierung Weser-Ems benachrichtigen wird.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- 3.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

- 3.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten.

- 3.3 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.

- 3.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 1/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

- 3.5 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

HINWEISE

— — — — — nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet IGS“ (Ursprungsplan) rechtsunwirksam.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet IGS“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, 10.12.1998

(Schröder)
(Bürgermeister)



(Kamlage)
(Stadtdirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 16.12.97... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet IGS“, 3. Änderung mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.98... ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaue, 10.12.1998

(Kamlage)
(Stadtdirektor)



FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom bis durchgeführt worden.

Fürstenaue,

(Stadtdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.98... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 09.06.98... bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenaue, 10.12.1998

(Kamlage)
(Stadtdirektor)



SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 14.10.98... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Fürstenaue, 10.12.1998

(Kamlage)
(Stadtdirektor)



RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 31.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, 22.01.1999

(Kamlage)
(Stadtdirektor)



GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Fürstenaue,

(Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

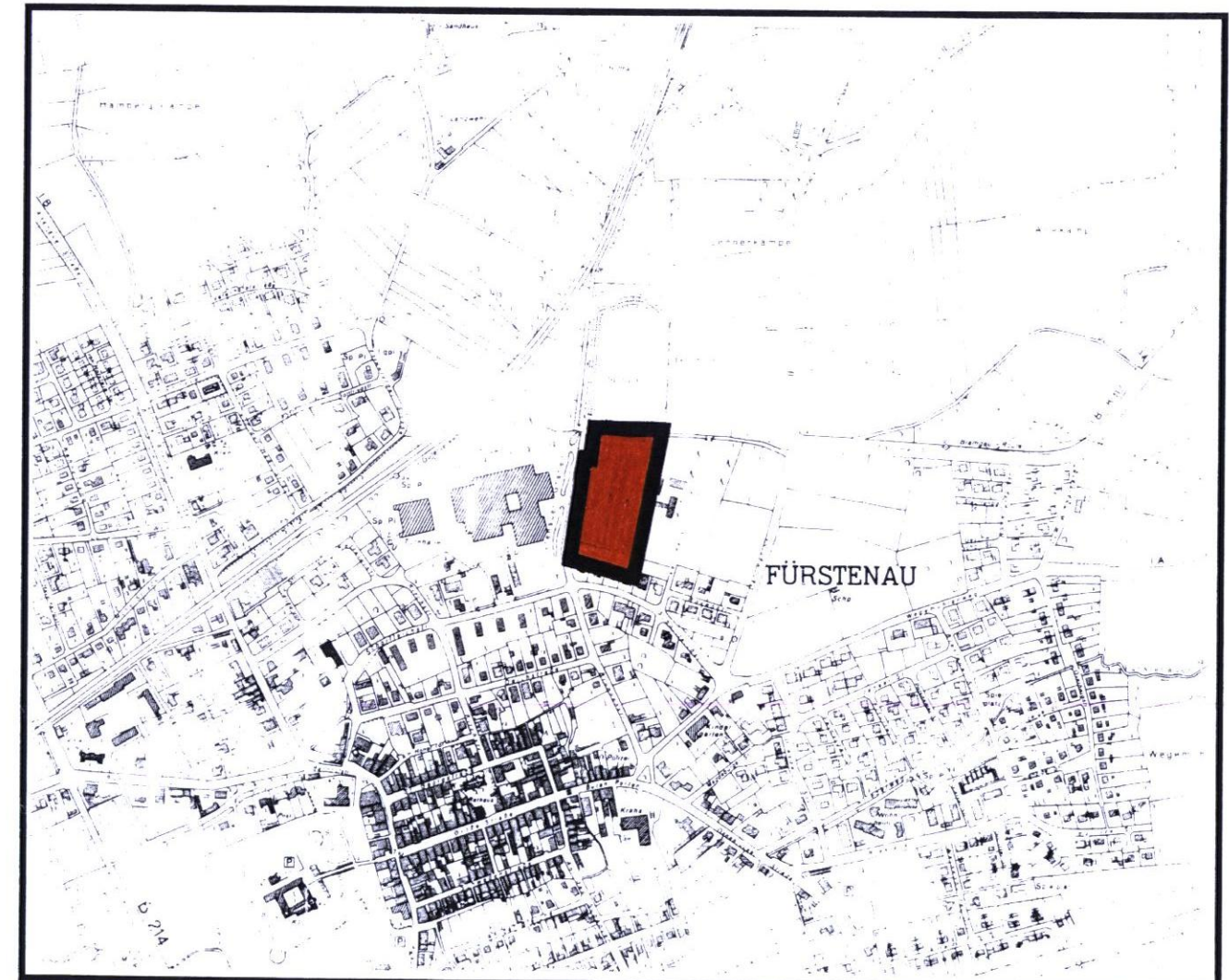
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaue,

(Stadtdirektor)

STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „SONDERGEBIET IGS“ 3. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLAN-NR. 9726 / 5

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19B 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Tatyana

URSCHRIFT

N

M. 1 : 1000

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-290/1998

Liegenschaftskarte: Fürstenaue, Bl. 7

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des

Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187,

geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich

bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom

22.02.1998). 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 09.11.1998

Katasteramt Osnabrück

Unterschrift des Amtleiters

