

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Fürstenau diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den 24. Juni 2016

gez.: Gans L.S. gez.: Trütken
Bürgermeister Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 20.10.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fürstenau, den 24. Juni 2016 L.S. gez.: Trütken
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 07.03.2016 bis 11.04.2016 gem. § 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 11.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fürstenau, den 24. Juni 2016 L.S. gez.: Trütken
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Fürstenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 24. Juni 2016 L.S. gez.: Trütken
Stadtdirektor

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2016 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 26. Juli 2016 L.S. gez.: Trütken
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

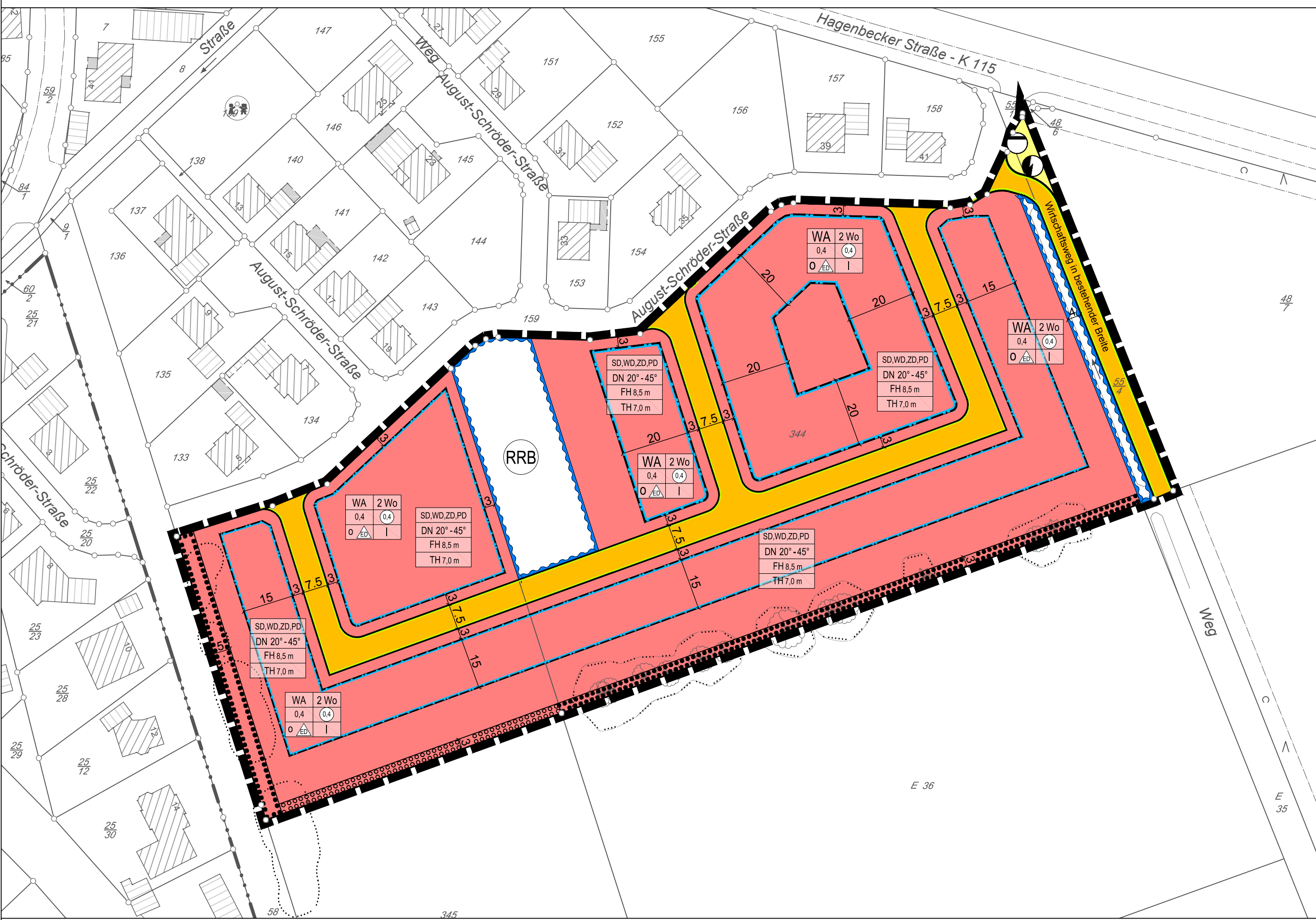
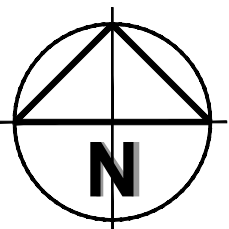
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den L.S. gez.: Trütken
Stadtdirektor

Planunterlage	Auftragsnummer: P 15021
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015
Landkreis:	Osnabrück
Gemeinde:	Stadt Fürstenau
Gemarkung:	Hollenstede
Flur:	18
Maßstab:	1:1000
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegere oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom: 09.11.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Angefertigt durch:	VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Quakenbrück, den 09.11.2015	Offenl. best. Verm.-Ing.

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- TH 7,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 8,5 m** Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Abwasserpumpwerk**
- Elektrizität**

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Hochwasserrückhaltebecken**

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

9. Anforderungen an die Gestaltung

- Dachform:** Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach
- Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
 - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
 - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,bis zu 30 vom Hundert ist zulässig.
- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**
a) Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.
- Private Grünflächen / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Die Wallhecke ist in ihrer Form und Ausdehnung zu erhalten. Bodenauf- und Abtrag sind unzulässig. Versiegelungen jeglicher Art, die Ablagerung von Material, Holz oder Gartenabfällen im Traufbereich der Bäume und im Bereich des Walles sind unzulässig.
Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze und die Wallanlage gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) mit einem Zaun zu schützen.
Die Wallhecke ist dauerhaft zu erhalten und durch ein- bis zweimalige Mahd/Jahr zu pflegen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- Private Grünflächen / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Im Bereich der Pflanzgebotfläche ist eine Wallhecke neu anzulegen. Dazu wird ein Walkörper aus Bodenaushub mit einer Breite von ca. 3 m und einer Höhe von ca. 1 m angelegt und 3-reihig mit Heistern (20%) und Strauchem (80%) bepflanzt.

- Pflanzliste:**
- | | | |
|-------------|---|------------------|
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Wildkirsche | - | Prunus avium |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Haselnuß | - | Corylus avellana |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Ohnweide | - | Salix aurita |

Die Anpflanzung ist im Rahmen der Erschließung anzulegen und mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Die Wallhecke ist dauerhaft zu erhalten und durch ein- bis zweimalige Mahd/Jahr zu pflegen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

- Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO):**
 - Dachform:**
Die Dächer sind als Sattel-, Wal- oder Zeltedächer oder Pultdächer auszubilden.
 - Dachneigung**
Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.
 - Dachaufbauten, -einschnitte**
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtfläche zum Walmgrat) einhalten.
 - Firsthöhe**
Die Firsthöhe der Gebäude (FH) darf 8,5 m nicht überschreiten.
 - Traufhöhe**
Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt), darf 7,0 m nicht überschreiten. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

HINWEISE

- 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 des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Fürstenau, Fachdienst Planen und Bauen, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen werden.
- Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
- Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.



Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück, OT Hollenstede



Bebauungsplan Nr. 50
"Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114"

1. Änderung
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
- Satzung -

Wasserwirtschaft - Infrastruktur	Stadtplanung
Straßenbau - Verkehr	Ingenieurvermessung
Landschaftsplanung	Geoinformationssysteme
ib Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR	
bearb.: LhKH	geprüft: Sp
Projekt-Nr.: 9117.23	Osnabrück, den 22.06.2016
Maßstab: 1:1000	gez.: Tovar
Weißer Breite 3 49084 Osnabrück Tel. 0541 94003-0 Fax 0541 94003-50 www.ibtweb.de	