

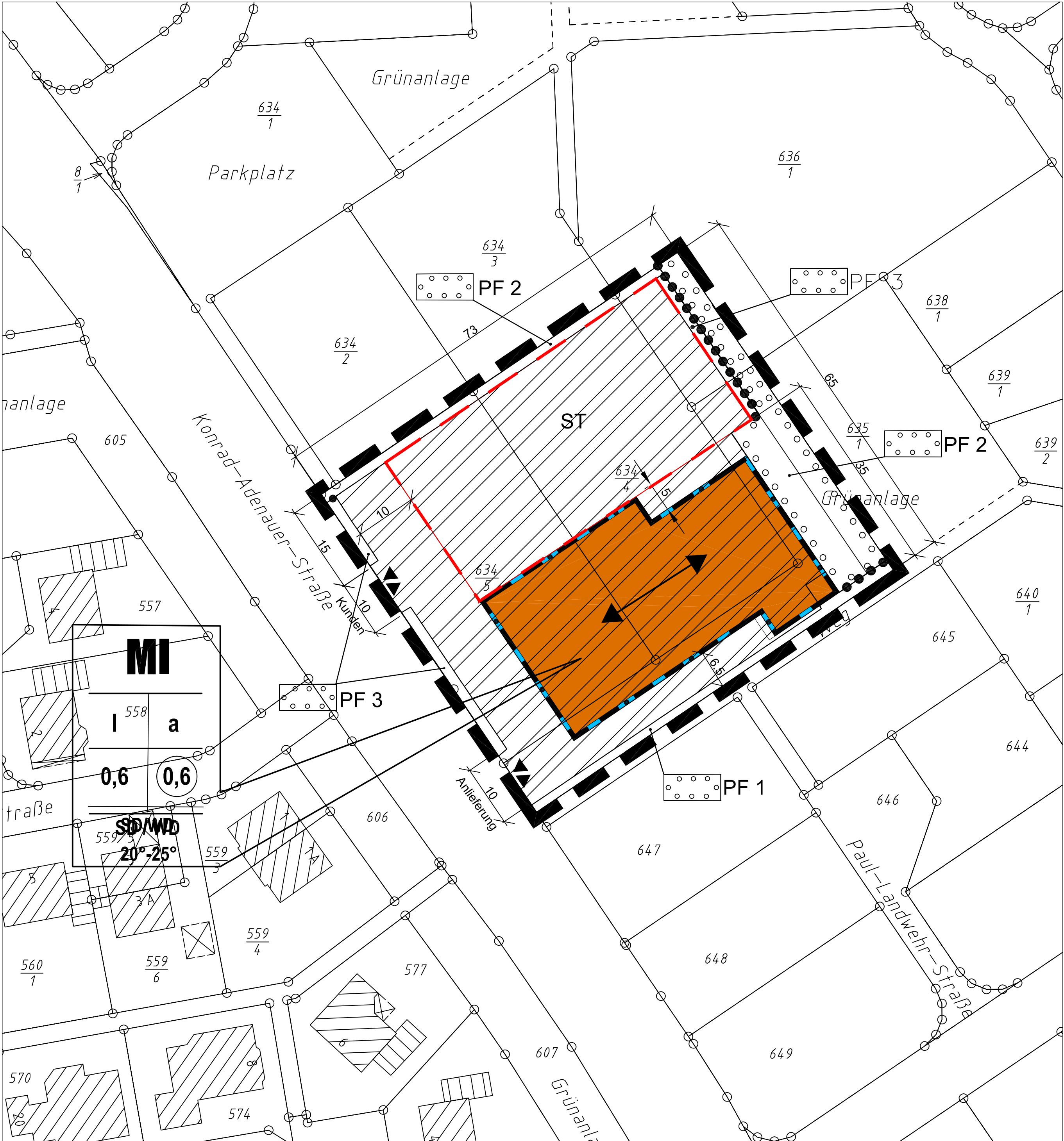
STADT FÜRSTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

"Östlich Konrad-Adenauer-Straße"

1. Änderung

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PlanunterlagenL4 - 699 / 2003

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Fürstenua Flur.....
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 Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2000). 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
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI

Mischgebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)

0,6

Geschosflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

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

0,6

Geschosflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

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

a

abweichende Bauweise
(s. textl. Festsetzung 1.5)

— — — — —

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

→

Hauptfstrichtung
(s. textl. Festsetzung 1.4)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)

▼▲

Ein- und Ausfahrt

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.7)

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

SD / WD

Satteldach / Walmdach

20° - 25°

Dachneigungsbereich

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

— — — — —

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

● — ● — ● — ● — ●

Abgrenzung der Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ST

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Fläche mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel
(s. textl. Festsetzung 1.2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Es ist ausschließlich ein "Lebensmitteldiscountmarkt" mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zulässig.

1.2 Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
§9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauNVO

Auf der gekennzeichneten Fläche dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

mit 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts

Hinweis:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind. Der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche an den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

1.3 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

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.

1.4 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Die Hauptfstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme ist eine Drehung um 90° zulässig.

1.5 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Nds. Landesbauordnung.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus dem Ersatzflächenpool der Samtgemeinde Fürstenua im Bereich des Wassergewinnungsgebietes (WSG) Orte eine Teilfläche von 1340 m² der Kompensationsfläche Nr. 1.5/ Flächen-Nr. 6 (Gemarkung Orthe, Flur 20, Flurstück 9) Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung.

1.7 Angpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.7.1 Auf der Fläche PF1 ist eine geschlossenen Hecke aus heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Hasel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Lärmschutzwand ist, wenn erforderlich, zulässig. In diesem Fall ist die Hecke als Schnitthecke auszuführen bzw. die Lärmschutzwand mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen (pro 2 m eine Pflanze) - falls erforderlich mit Kletterhilfe - dauerhaft zu begrünen.

1.7.2 Auf der Fläche PF2 sind heimische Laubbäume (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde) in Gruppen bzw. in regelmäßigen Abständen mit bodendeckenden Gehölz/Stauden und/oder Landschaftsrasen als Unterwuchs zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.3 Auf der Fläche PF3 sind standortgerechte Sträucher (z.B. Zwerg-Liguster, Zierquittweide, Buchsbaum, Alpenjohannisbeere, Johanniskraut) in dichter Pflanzung mit einer Wuchshöhe von maximal 0,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch mittelgroße naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen.
Es ist mindestens 1 Baum je angefangene 8 Stellplätze im Stellplatzbereich gem. DIN 18916 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Die gesamten Kompensationsmaßnahmen im Änderungsbereich auf den Flächen PGF 1 bis 3 und im Stellplatzbereich (s. Textfestsetzung Nr. 1.7.1 - 1.7.4) sowie die externe Kompensationsfläche (s. Textfestsetzung Nr. 1.6) mit einer Flächengröße von 1340 m² werden den Eingriffen auf der Mischgebietsfläche einschließlich der Fläche für Stellplätze zugeordnet.

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

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

2.2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis ½ der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

2.3. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf ½ der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 4,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.4 Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen sind entlang der südwestlichen (Konrad-Adenauer-Straße) und nordwestlichen Seite nicht höher als 0,80 m und entlang der übrigen Seiten nicht höher als 1,80 m auszuführen; sie sind transparent/sichtdurchlässig zu gestalten; eine Begrünung mit heimischen Laubgehölzen und/ oder Kletterpflanzen ist zulässig.

2.5 Werbeanlagen sind nur an der Städte der Leistung zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltung sowie grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an den Außenwänden dürfen die Unterkante der Sparren des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen im Giebelbereich sind zu den erschließenden Verkehrsflächen (Parkplatz, Konrad-Adenauer-Straße) bis zu einer Gesamthöhe von max. 4 m² zulässig.

Zur Konrad-Adenauer-Straße ist ein Werbemaat mit einer Werbefläche von max. 4 m² zulässig. Die Höhe, bezogen auf die Oberkante der Straßenebene der Konrad-Adenauer-Straße, darf max. 6 m betragen.

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

3.1. 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.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenua diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fürstenua,
(Bürgermeister) (Siegel) (Stadtdirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenua hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung, mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenua,
(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.

Fürstenua,
(Stadtdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenua 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung, mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenua,
(Stadtdirektor)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenua hat in seiner Sitzung am 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.

Fürstenua,
(Stadtdirektor)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung, mit baugestalterischen Festsetzungen ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenua,
(Stadtdirektor)

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung, mit baugestalterischen Festsetzungen ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenua,
(Stadtdirektor)

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

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 1. Änderung, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenua,
(Stadtdirektor)

ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU WSG ORTHE "FLÄCHEN 1.1 BIS 1.6

STADT FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

"Östlich Konrad-Adenauer-Straße"

1. Änderung

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLAN NR. 0309 / 6

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN - INGENIEURE - STADTPLANER
LENGERCHER LANDSTRASSE 19 48073 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03