



<b>Präambel und Ausfertigung</b> Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  Fürstenau, .....  (Siegel) ..... Bürgermeister
<b>Verfahrensvermerke</b>  Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Liegenschaftskarte: Fürstenau Flur 6 Maßstab: 1 : 1000  Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 (4) des Niedersächsischen Vermessungs- u. 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 ..... ). 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. ....., den .....  Vermessungs- und Katasterbehörde .....  Unterschrift

<b>Planverfasser</b> Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der ARGE Grieshop/Haacke.  Burgdorf, ..... Unterschrift
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  Fürstenau, ..... Unterschrift
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  Fürstenau, ..... Unterschrift

<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplanes Nr. 59 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  Fürstenau, ..... Unterschrift
<b>Bekanntmachung</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im/in ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.  Fürstenau, ..... Unterschrift
<b>Verletzung von Vorschriften</b> Innerhalb von einem Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  Fürstenau, ..... Unterschrift

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>  <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>  1.1 Im Sondergebiet dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro qm der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden.  1.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind zulässig: - ein großflächiger Betrieb (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) des Einzelhandels mit Lebensmitteln sowie Ge- und Verbrauchsgütern mit einer Verkaufsfläche (sämtliche den Kunden zugängliche Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u.Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen, Kunden Toiletten etc. sowie der Schaufensterbereiche) von bis zu 1.600 m².  - weitere Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des periodischen (z.B. Gesundheits-, Körperpflegeartikel) und aperiodischen Bedarfs (z.B.Schuhe, Bekleidung) mit einer Verkaufsfläche von zusammen nicht mehr als 2.300 m²  - Schank- und Speisewirtschaften  1.3 Die maximale Größe der Summe der Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 8.300 qm und verteilt sich entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung auf zwei Teilflächen. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.  1.4 Höhe baulicher Anlagen Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücks-Teilflächen wird auf maximal 8,00 m über den Bezugspunkt festgesetzt.  Ausnahmen sind für betriebstechnische Anlagen zulässig.  Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn des Wendehammers der Werner-von-Siemens-Straße (ehem. Planstraße D).  <b>Bauweisen</b>  2. Im Sondergebiet Einzelhandel sind auf der großen überbaubaren Grundstücksteilfläche (im Osten und Süden des Plangebietes) in abweichener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.  <b>Anschluss an Verkehrsflächen</b>  3. Bereich zulässiger Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche B 214 (siehe hierzu Abschnitt 3.4 der Begründung). Außerhalb dieses Zufahrtsbereiches sind Anschlüsse an diese Verkehrsfläche nicht zulässig.  <b>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>  4. Entlang der östlichen Begrenzungslinie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auf einer Fläche von mindestens 3 m Tiefe je 15 laufende Meter mindestens ein großer, landschaftsraumtypischer Laubbaum sowie flächendeckend (3 Gehölze je zehn qm) standorttypischer Sträucher anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Zu den Gehölzen siehe die Abbildung 1 - Pflanzliste - der Begründung).  Je 6 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  Regelungen/Zuordnungen zu den Ausgleichsmaßnahmen Dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB als Ausgleichsmaßnahme 13,8 Prozent der im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 30 "Gewerbegebiet Utdrift"durchzuführenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und auf der nachfolgenden externen Ausgleichsfläche zum Ausgleich zugeordnet. Siehe hierzu Anlage 4.2.1 zur Begründung.  Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 30 "Gewerbegebiet Utdrift": - Gemarkung Fürstenau, Flur 6, Flurstücke 449 (tlw.), 450 und 456 (Maßnahmen M1 und M3) und Flurstück 466 (Maßnahme A 2 tlw.)  sowie auf den externen Ausgleichsflächen: - Nr. 7 (Gemarkung Hollenstede, FLur 11, Flurstücke 85, 89 und 109) und Nr. 1.10 (Gemarkung Vechtel, Flur 13, Flurstück 26) gem. Kompensationsflächenkataster.  <b>Sonstige Festsetzungen</b> 7. Nebenanlagen Innerhalb eines Flächenstreifens von 20 m Tiefe, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 214 sind Werbeanlagen und andere Formen von Nebenanlagen nicht zulässig.  <b>Örtliche Bauvorschrift</b>  <b>Festsetzungen zur Gestaltung von Werbemaßnahmen an Gebäuden</b>  1. Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel sind Werbemaßnahmen an den Gebäuden der Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Höhe von 4,70 m über der Oberfläche der angrenzenden befestigten Flächen und nur an den geschlossenen Teilen der Außenwände zulässig.  <b>HINWEISE</b>  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 Str. 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 Flurfunde 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.
---

<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b> (BauNVO von 1990, Planzeichenverordnung 90)
<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  Sondergebiet "Einzelhandel" (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.3)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO  GR 7.600 m² Grundfläche OK 8,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung Nr. 1.4)
<b>Bauweise, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  Baugrenze  Überbaubare Grundstücksfläche  a abweichende Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie  Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (s. 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  Einfahrtsbereich (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung Nr. 4)
<b>Sonstige Planzeichen</b>  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  FSP Flächenbezogener Schallleistungspegel (Emissionshöchstwert der gewerblich genutzten Flächen gemessen in dB (A) (s.textl.Festsetzung Nr. 1.1)  Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel

<b>Stadt Fürstenau</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 59</b>
<b>"Sondergebiet Utdrift"</b>
Gemäß § 13 a BauGB
URSCHRIFT
Stand: 20.08.2007 ARGE Grieshop/Haacke Am Sande 10, 31193 Burgdorf Tel. (05136) 89 21 35