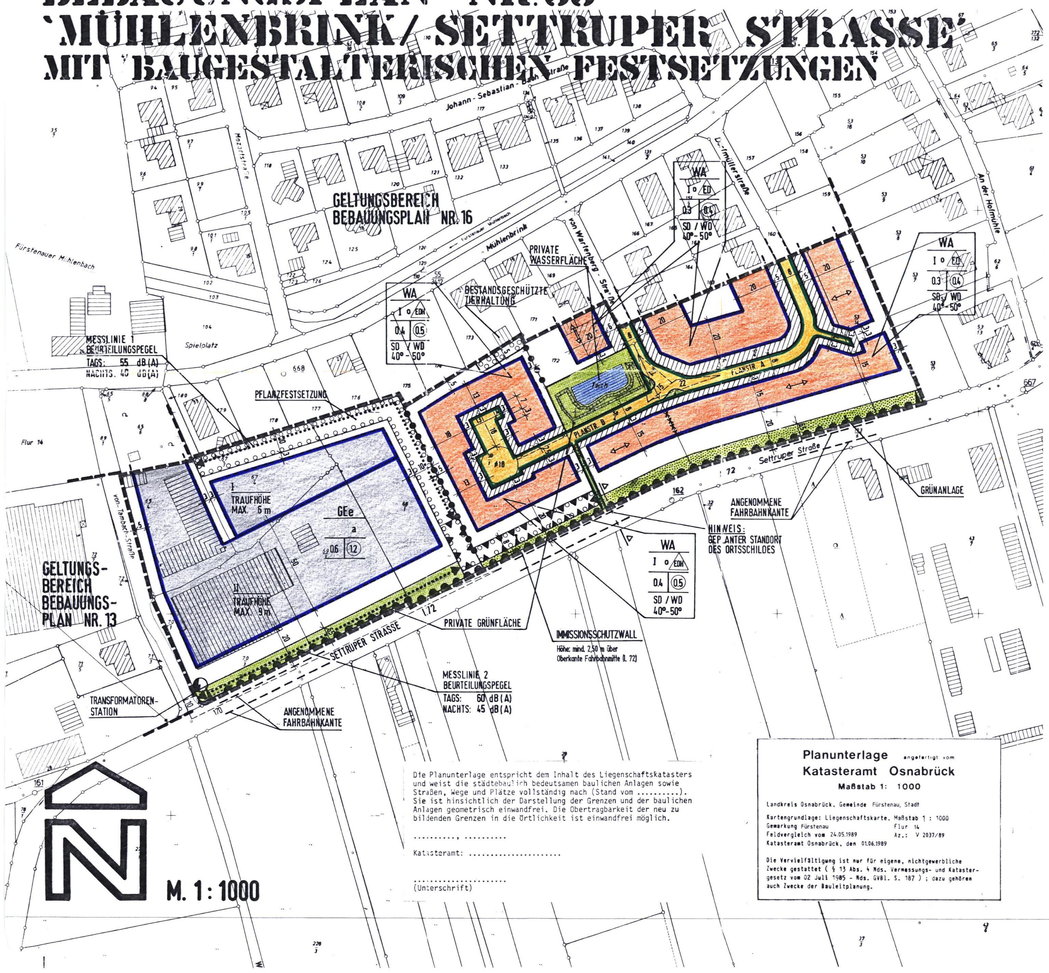
STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
'MÜHLENBRINK / SETTRUPER STRASSE'
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



M. 1 : 1000

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.

....., ...

Katasteramt: .....

.....
(Unterschrift)

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Fürstenau, Stadt

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung Fürstenau Flur 14
Feldvergleich vom 24.05.1989 Az.: V 2037/89
Katasteramt Osnabrück, den 01.06.1989

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02 Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) ; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1a)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4,5,9 BauNVO und § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1.b)

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

0,4 — Geschoßflächenzahl (s. textl. Festsetzungen, 1.c)
0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o — offene Bauweise
ED — offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1.c)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung (s. textl. Festsetzungen, 1.d)
ED — offene Bauweise: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
P — öffentliche Parkfläche
F — Fußweg
R — Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsgrün

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

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

öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: s. Planeinschrieb)
private Grünfläche: gärtnerisch naturnah als Rasenflächen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Flächen

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (privat)

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzungen, 1.f)

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 NBauO)

SD / WD — Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2.a, 2.c)
40°- 50° — Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2.a, 2.c)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Vorgärten (s. textl. Festsetzungen, 2.d)
Meßlinie (Beurteilungspegel/ bezogen auf gewerbliche Schallemissionen)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB (Immissionsschutzwall)
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
TRAUFHÖHE MAX. 6m — maximale Traufhöhe gem. § 16 Abs. 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1.g)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO:
unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO),

b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO:

1. Im GEe-Gebiet dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als an jedem Punkt der angegebenen Meßlinien die eingeschriebenen Beurteilungspegel ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden. Ebenfalls dürfen hier die Schweißstaub-Emissions-Grenzwerte nach TA-Luft nicht überschritten werden.

2. Im GEe-Gebiet sind besondere Vorkehrungen zur Vermeidung von Schallimmissionen zu treffen. Zu ihnen sind die Bauteile der baulichen Anlagen (Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Tankstellenkabinen) schalldämmend auszubilden. Die erforderliche Dämmwirkung ergibt sich aus Punkt b1. in Verbindung mit den eingeschriebenen Beurteilungspegeln.

c) Abweichende Bauweise: die Gebäude können eine Länge von 50m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

d) Die Hauptfirstrichtung ist durch die Richtung der Planzeichen festgesetzt. Von diesen festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90° zulassen.

e) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).

f) Pflanzfestsetzung für flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zusammenhängend mit einheimischen Baum-, Strauchpflanzen und sinnvollerweise sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

g) Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Hauptgesims bei Flachdächern) gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist über Oberkante Gelände gemessen. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes sind zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

h) Im Bereichen mit einer festgesetzten Dachneigung von über 40° ist eine Ausnahme um ein Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.

i) Die Geschoßflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude ausschließlich in allen Vollgeschossen zu ermitteln (gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

j) Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 72 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG).
Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaumtes Osnabrück bedarf.

k) Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 72 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zuhalterichtlinien und § 15 NBauO).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 NBauO

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt nur für die Allgemeinen Wohngebiete.

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

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

c) 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.

d) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer 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

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 (veröffentlich 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Hastede benachrichtigen wird.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungsplane Nr. 16 'Mühlenbrink' einschließlich dessen 1., 2. und 3. Änderung sowie Nr. 13 'Gewerbegebiet Pottebruch' nachfolgend aufgehoben.

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 'Mühlenbrink/Settruper Straße' mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 9. Juni 1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, 16. Sep. 1994 .....
(Stadtdirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 03. Juli 1989 bis 19. Juli 1989 in Form ..... ortsüblich ermöglicht worden.

Fürstenau, 16. Sep. 1994 .....
(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 25. Okt. 1989 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 06. Nov. 1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 20. Nov. 1989 bis 15. Jan. 1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, 16. Sep. 1994 .....
(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25. Aug. 1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. Sep. 1993 bis 15. Okt. 1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, 16. Sep. 1994 .....
(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Fürstenau, ...

.....
(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. Dez. 1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, 16. Sep. 1994 .....
(Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osnabrück angezeigt worden.

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom ..... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Osnabrück, ...

Landkreis Osnabrück
Im Auftrage

.....
(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, ...

.....
(Stadtdirektor)

PRÄAMBEL

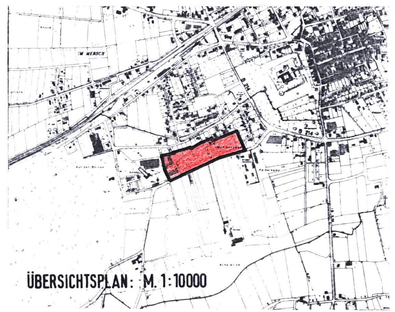
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 35 'Mühlenbrink/Settruper Straße', bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Fürstenau, 16. Sep. 1994
(Schröder)
(Bürgermeister)

(Sonnabend)
(Stadtdirektor)

STADT FÜRSTENAU
LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"MÜHLENBRINK / SETTRUPER STRASSE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN: M. 1:10000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS — PLAN-NR. 8544 / 12
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK — LERCHERCHER LAUNSTR. 10 TELEFON (05 41) 4 41 01-2