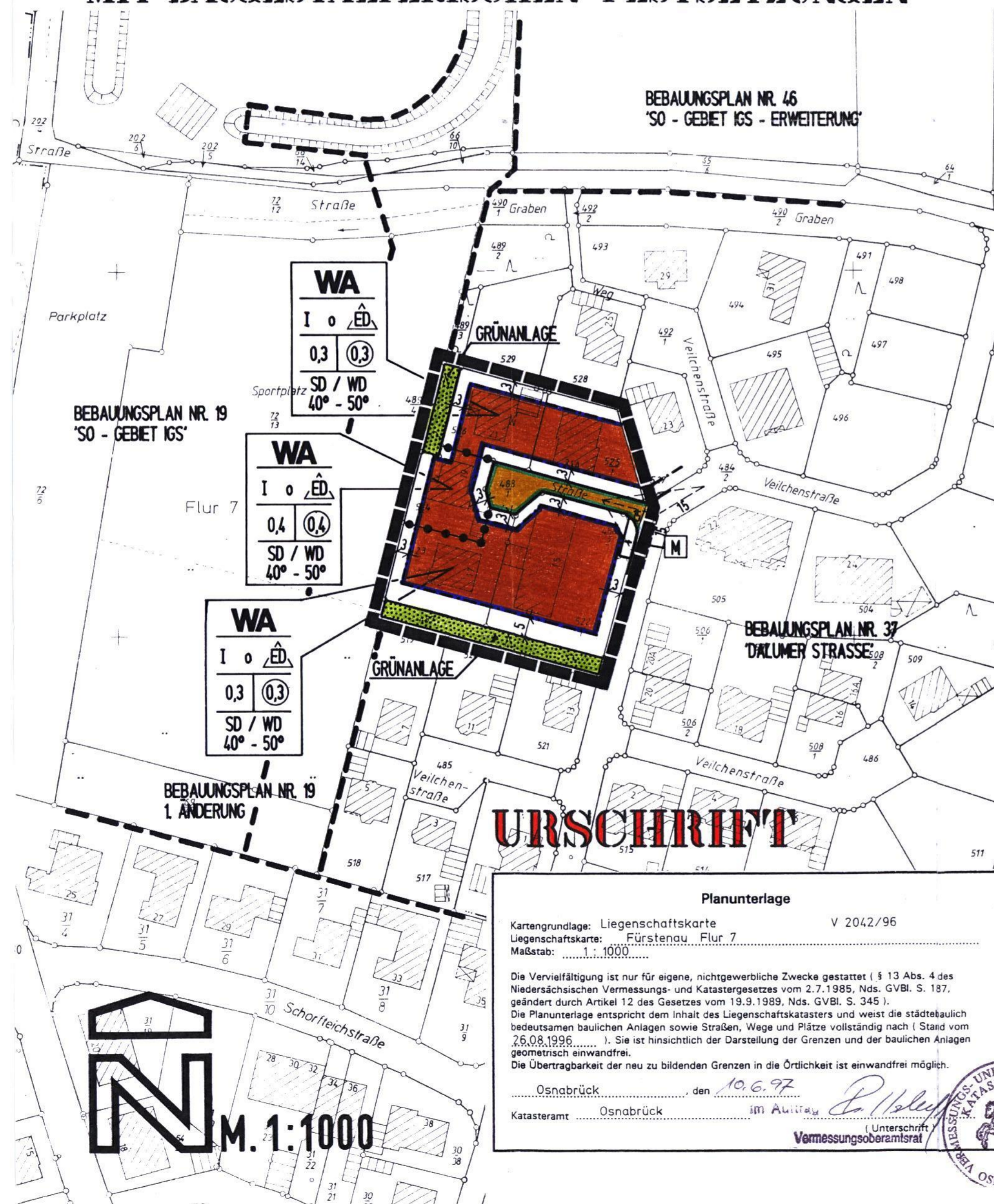


STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 37 'DALUMER STRASSE' 1. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)

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

0,3 Geschößflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.4)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
(s. textl. Festsetzung 1.3)

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

0 Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
B Baugrenze
Ü Überbaubare Grundstücksfläche

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

S Straßenverkehrsfläche
B Straßenbegrenzungslinie

5. **GRÜNPLÄTZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche
(Zweckbestimmung s. Planeinschrieb)

6. **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)
40°-50° Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 3.2)

7. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
S Sichtdreiecke
(s. textl. Festsetzung 2.1)
M Müllbehälter-Sammelplatz
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines 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).

1.2 Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO:

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

- 1.3 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:

Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Ausnahme um ein Vollgeschöß zulässig, wenn die Traufhöhenbestimmung eingehalten wird (s. textl. Festsetzung 3.5).

- 1.4 Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf nur bis max. 25 % überschritten werden.

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 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. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmsgrat 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 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugewegen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

3.5 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf 3/4 der Traufhöhe bei

eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m,
zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m
über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 (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 Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Dalumer Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenau, 12. Juni 1997

(Schroder).....
(Bürgermeister)



(Kamlage).....
(Stadtdirektor)

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 21.06.95.. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Dalumer Straße" 1. Änderung mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, 12. Juni 1997

(Kamlage).....
(Stadtdirektor)



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

Fürstenau,

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 21.06.1995 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 22.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 09.01.1996 bis 10.02.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, 12. Juni 1997

(Kamlage).....
(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 05.09.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, 12. Juni 1997

(Kamlage).....
(Stadtdirektor)



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

Der Landkreis Osnabrück hat mit Verfügung vom 19. Sep. 1997 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Osnabrück, 19. Sep. 1997

Landkreis Osnabrück

Im Auftrage

(Unterschrift) Gerald Bruns

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15. Nov. 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 15. Nov. 1997 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, 13. Aug. 1999

(Kamlage).....
(Stadtdirektor)



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

Fürstenau, 13. Aug. 1999

(Kamlage).....
(Stadtdirektor)



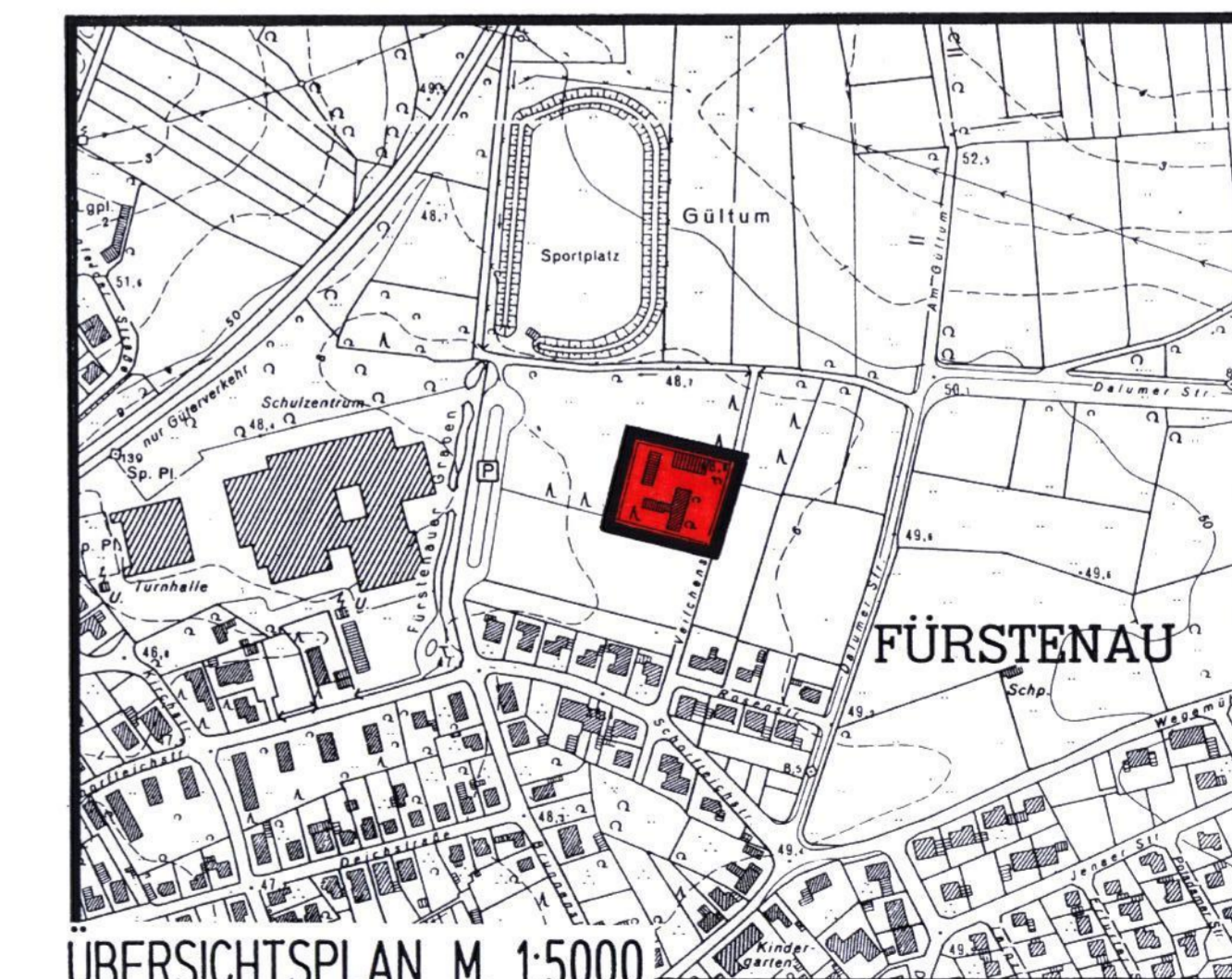
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau,

(Stadtdirektor)

STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "DALUMER STRASSE" 1. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU
PLAN - NR. 9544 / 3

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK · LENDRINGER LANDSTRASSE 19
TEL: (0541) 441101-2 FAX: (0541) 441103

(Signature)