

**Planunterlage**

Geschäftsnachweis  
L4-1011/2003

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Fürstenau Flur 13  
Maßstab: 1:1.000

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.2003). 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 .....

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück**  
-Katasteramt-

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- MI 1,2 Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,7 Geschossflächenzahl
- 0,5 Grundflächenzahl
- | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

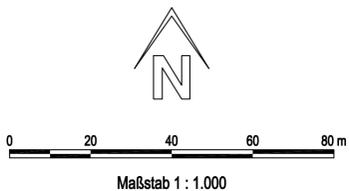
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahmen Nr. 2)



**PRÄAMBEL**

Aufgrund 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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **16.10.2007** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten First- und Traufhöhen eingehalten werden.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
3. Im Mischgebiet 1 darf die Oberkante der baulichen Anlagen maximal 12 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
4. Im Mischgebiet 2 darf die Firsthöhe maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen.
5. Im Mischgebiet 2 darf die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,75 m nicht überschreiten.
6. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
7. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:  
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Anlagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
9. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - darunter fallen auch Obstbäume - zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
10. Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist auf der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum - darunter fallen auch Obstbäume - zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
11. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste im Umweltbericht zulässig.
12. **Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Die mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt sollen überwiegend auf Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden (Lage u. Größe der Ausgleichsflächen siehe Kapitel 2.3.4 u. 2.3.5 des Umweltberichtes). Es sollen insgesamt Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 9.167 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wie folgt - anteilig - zugeordnet:

MI-Gebiet:	83,87 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	16,13 %

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Im Mischgebiet 2 muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Fürstenau, den .....

Bürgermeister .....

Stadtdirektor .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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 Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

**HINWEISE**

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 58  
„MISCHGEBIET POTTEBRUCH / SCHWARZER WEG“**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**STADT FÜRSTENAU  
SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **23.03.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.08.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **20.02.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **16.04.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **12.07.2007** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am **27.07.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **14.08.2007** bis einschließlich **14.09.2007** öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **16.10.2007** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

Osnabrück, den 13.09.2006 / 19.01.2007 / 20.02.2007  
20.07.2007 / 01.08.2007 / 04.10.2007