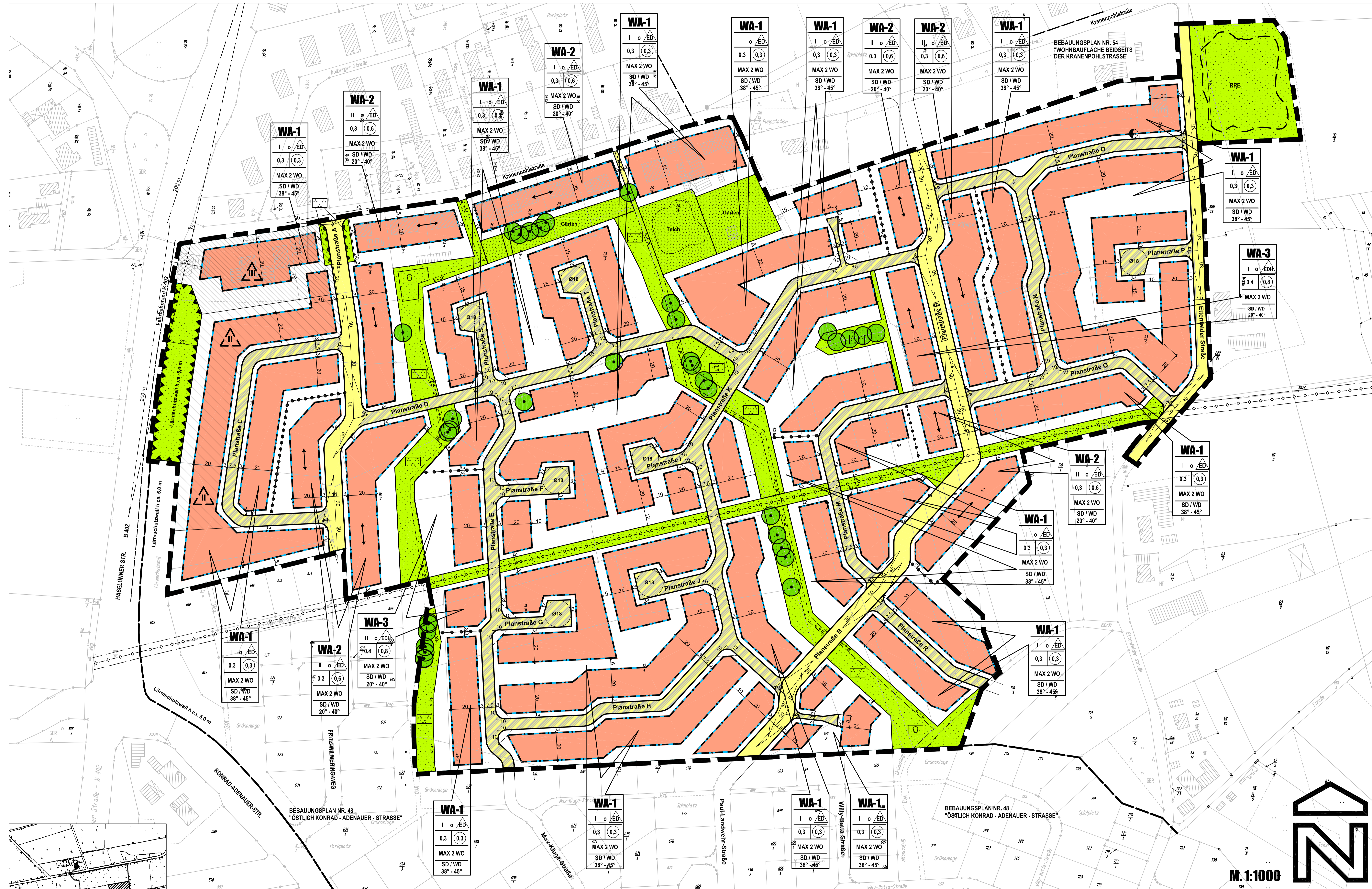


# STADT FÜRSTENAU

## BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "KOLLENPOHL"

### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzung 1.1)
  - MAX 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. text. Festsetzung 1.4)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3** Geschossflächenzahl
  - 0,3** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - ED** Offene Bauweise
  - EDH** Einzel- und Doppelhäuser
  - EDH** Doppelhäuser und Hausgruppen
  - Bauzonen**
  - ED** Überschaubare Grundstücksfläche
  - ED** Stellung baulicher Anlagen (s. text. Festsetzung 1.3)
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - FF** Straßenverkehrsfläche
  - FF** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F + R** Fuß- und Radweg
  - F + R** Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten bestimmter Anlagen
  - FF** Anliegerbezeichnung
  - FF** Zur- und Abfahrtsverbot
- FÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - FF** gepante Trafostation
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - FF** Vorhandene unterirdische HD - Erdgasleitung Nr. 40 Rohren
  - FF** Freiwegen mit Schutzstreifen (s. text. Festsetzung 1.8.3)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - FF** Öffentliche Grünfläche
  - FF** Nutzung gem. Planzeichenschrift
  - FF** Kinderspielfläche
  - FF** Grünanlage
  - FF** Private Grünfläche
  - FF** Nutzung gem. Planzeichenschrift
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - RRB** Regenwasserabflussbecken
- 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)
  - FF** Zu erhaltende Bäume
  - FF** Sattelmisch / Waldsch
  - FF** Dachneigungsbereich
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
  - SD / WD** Sattelmisch / Waldsch
  - 38° - 45°** Dachneigungsbereich
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - FF** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - FF** Abgrenzung der Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
  - FF** Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. text. Festsetzung 1.5.1)
  - FF** Sichtdreiecke (s. text. Festsetzung 2.1)
  - FF** Lärmplangebiet II
  - FF** Lärmplangebiet III
  - FF** Lärmplangebiet

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
    - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
    - Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Oberkante fertiger Fußböden (OKFF) des Erdgeschosses darf bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbauwürdiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
    - Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Die Hauptfassaden (= längere Mittelachse des Hauptbauteils) sind durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme ist eine Drehung um 90° zulässig.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb des Plangebietes ist die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Innerhalb der an der B 402 festgesetzten Flächen ist ein begrenzter Lärmerschwellwert mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante (oder B 402) anzulegen. Technische Einzelheiten zum Bau des Lärmerschwellwertes, wie Höhe, Breite, Böschung, Neigung, Einweisung z. B., sind für Einwirkungen mit dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Ostniederrhein - festzusetzen.
    - Passiver Schallschutz: Lärmplangebiet II: Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) bzw. von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 60 dB(A) tags bzw. maximal 55 dB(A) nachts erlaubt. Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Außenwänden, die dem DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmplangebiet II (maßgeblicher Außenlärmpegel von 55 dB(A) bis 60 dB(A)) anzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R<sub>w,ext</sub> = 30 dB anzustufen. Lärmplangebiet III: Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) bzw. von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 60 dB(A) tags bzw. maximal 55 dB(A) nachts erlaubt. Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Außenwänden, die dem DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmplangebiet III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) anzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. R<sub>w,ext</sub> = 35 dB anzustufen. In beiden Lärmplangebietes ist für die schutzbedürftigen Außenräume auf der lärmgegenwärtigen Seite eine schalltechnische Lüftung erforderlich. Hinweis: Können schutzbedürftige Außenräume zur lärmgegenwärtigen Seite belüftet werden, ist keine schalltechnische Lüftung notwendig. Passiver Schallschutz kann auch erfolgen, wenn der Grundriss so gestaltet ist, dass schutzbedürftige Außenräume gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (wie Schlaf- und Wohnräume, Überdachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unternehmerräume u.ä.) sowie Terrassen, Balkone, Loggien u.ä. auf der lärmgegenwärtigen Seite angeordnet werden.
  - NACH ANDEREN GEBETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN** (rechtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
    - Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NSHG: Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden. Wenn ein thematisch thematisch erhöhtes Sichtdreieck wegen vorhandener Bebauung nicht freigehalten werden kann, ist die Sichtverhältnisse auf der gegenüberliegenden Straße zu berücksichtigen; die Sichtverhältnisse auf der gegenüberliegenden Straße ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bebauung.
    - Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 und 6 FStG: Im Abstand von 20-40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 402 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßensverwaltung Onabrück errichtet werden.
    - Bodenkunde gem. § 14 Abs. 1 und 2 NSHG: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder föhrgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tonpfählschichten, Holzbohlenanordnungen, Schächte sowie aufgefällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und Landratsamt Ostniederrhein (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078, Tel. 054123232277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenkunde und Funde sind bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz bis Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
    - Es sind für die Hauptbauteile nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgelegten Neigung zulässig. Unterformen bzw. Variationen dieser Dachformen (z.B. Schiefdächer mit versetzten Firsten, Kippgedächter) sind zulässig.
    - Dachaufbauten (Gärten) und Dachschichten sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walngang einhalten.
    - 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.
    - Der nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudeseite, verbleibt bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
    - Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei - eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m - zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

#### PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Kollenpohl" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsergebnis wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ersichtlich bekanntgegeben. Fürstenaue, .....

#### VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsergebnis wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ersichtlich bekanntgegeben.  
Fürstenaue, .....

FRÜHZEITIGE BÜRGERBEREITUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom ..... bis ..... durchgeführt worden.  
Fürstenaue, .....

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" 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 ..... ersichtlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Fürstenaue, .....

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB  
Der Rat der Stadt Fürstenaue 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 ab Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.  
Fürstenaue, .....

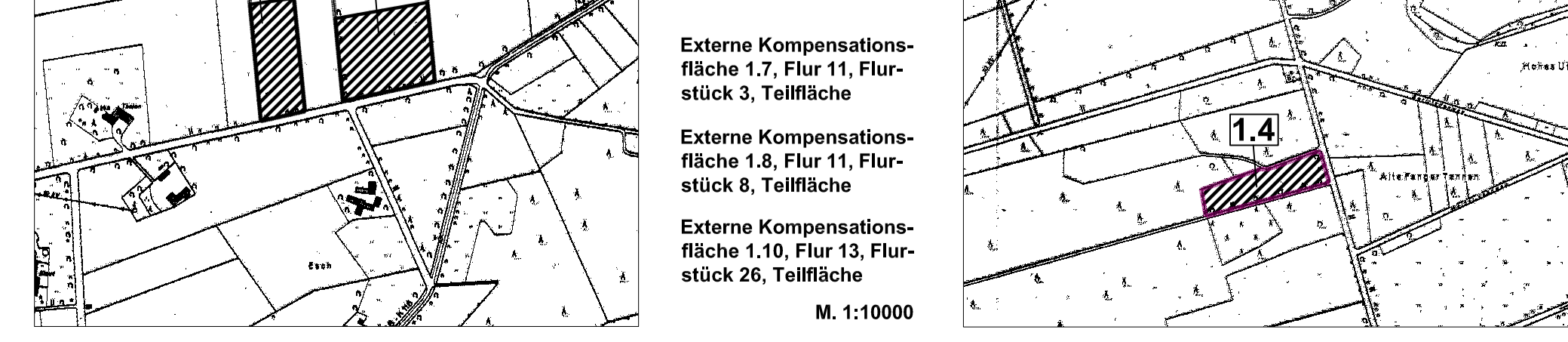
RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEMANNUNG gem. § 10 BauGB  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" mit baugestalterischen Festsetzungen ist am ..... ersichtlich bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.  
Fürstenaue, .....

GELTENSMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Fürstenaue, .....

GELTENSMACHUNG DER VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Fürstenaue, .....

GELTENSMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNGS gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
Fürstenaue, .....

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS ARCHITECTES + INGENIEURE - STÄDTBAU LINGENHAGER LANDBAUSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK



#### URSCHRIFT

Planunterlagen L4 - 1378 / 2001  
Kartographie: Lagerschaftskarte, Lagerschaftskarte, Fürstenaue Flur 15, Maßstab: 1:1000  
Die Verantwortlichkeit für die eigene, nachgewiesene Zwecke gestellt (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 27.09.88, Nr. 01/88, S. 107, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlagen einschließlich dem Inhalt des zugrundeliegenden und sonstiger öffentlich-rechtlicher baulicher Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 13.05.2001. Bei der Investition der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geographisch einwandfrei.  
Die Obertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist der Öffentlichkeit einsehbar möglich.  
Datum: den .....  
Kartograph: Onabrück: .....