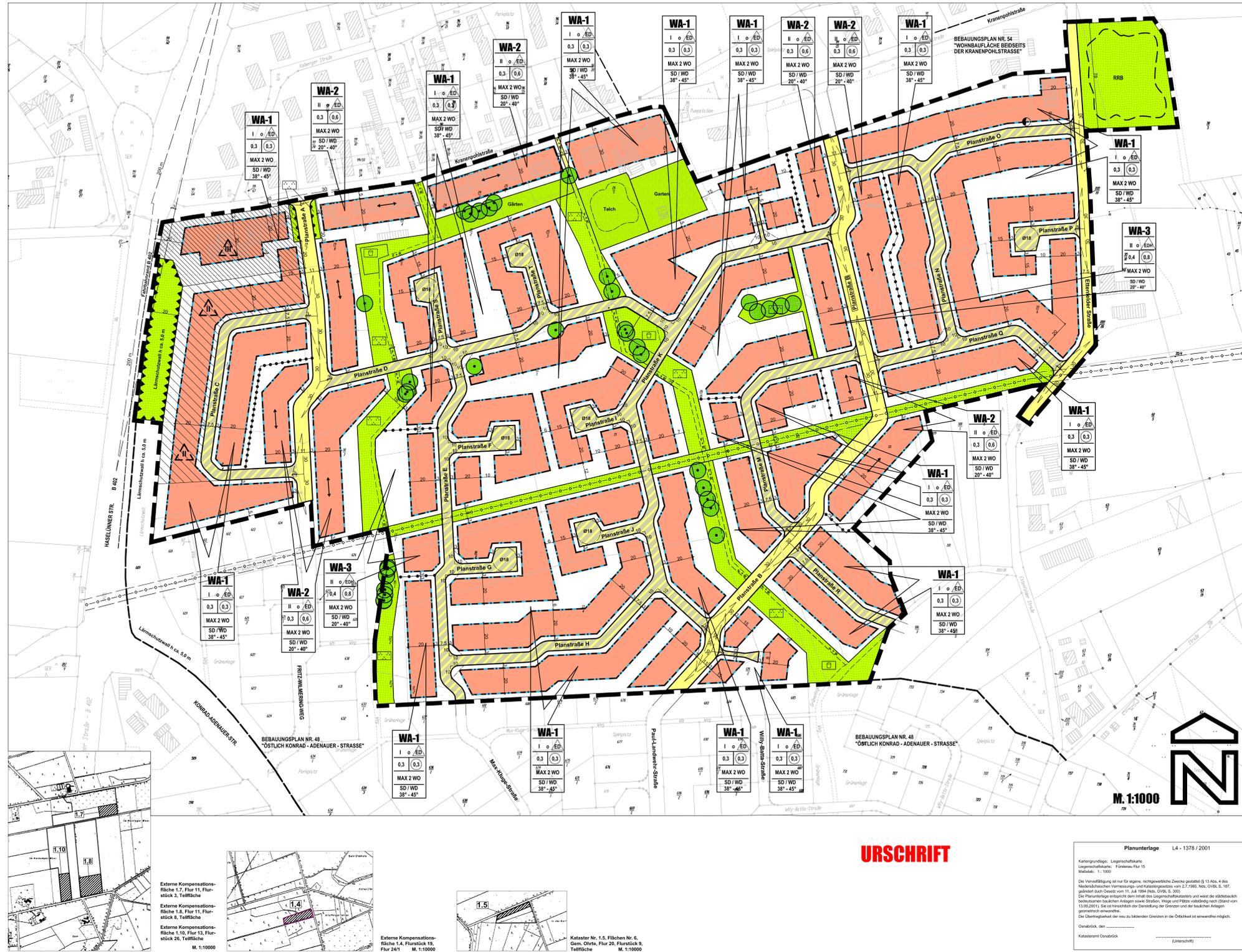


STADT FÜRSTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "KOLLENPOHL"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzung 1.1)
- MAX 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. text. Festsetzung 1.4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.3** Geschossflächenzahl
- 0.3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- ED** Offene Bauweise
- EDH** Einzel- und Doppelhäuser
- EDH** Doppelhäuser und Hausgruppen
- EDH** Baugrenzen
- EDH** Überbaubare Grundstücksfläche
- EDH** Stellung baulicher Anlagen (s. text. Festsetzung 1.3)

4. VERKEHRSFÄCHEN

- F+R** Straßenverkehrsfläche
- F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R** Fuß- und Radweg
- F+R** Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit
- F+R** Anlagenbezeichnung
- F+R** Zur- und Abfahrtsverbot

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- EDH** gepaltete Trafostation

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- EDH** Vorhandene unterirdische HD- Erdgasleitung Nr. 40 Rohren
- EDH** Fernwärmegeweibe mit Schutzstreifen (s. text. Festsetzung 1.8.3)

7. GRÜNFLÄCHEN

- EDH** Öffentliche Grünfläche
- EDH** Nutzung gem. Planeschrift
- EDH** Kinderspielfeld
- EDH** Grünanlage
- EDH** Private Grünfläche
- EDH** Nutzung gem. Planeschrift

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- EDH** RRB Regenwasserabflussschächte

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- EDH** Zu erhaltende Bäume

10. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- EDH** SD / WD
- EDH** Dachneigungsbereich

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- EDH** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- EDH** Abgrenzung der Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- EDH** Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. text. Festsetzung 1.5.1)
- EDH** Sichtdreiecke (s. text. Festsetzung 2.1)
- EDH** Lärmplangebiet II
- EDH** Lärmplangebiet III
- EDH** Lärmplangebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 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.

2. HOHENLAGE DER GEBÄUDE

- Die Oberkante fertiger Fußböden (OKFF) des Erdgeschosses darf bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

3. STÜLLUNG BAULICHER ANLAGEN

- Die Hauptfassaden (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme ist eine Drehung um 90° zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGÄNGE

- Innerhalb des Plangebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- Innerhalb der an der B 402 festgesetzten Flächen ist ein begrenzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante (oder B 402) anzulegen.

6. PASSEIVER SCHUTZ

- 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 50 dB(A) nachts erlaubt.

7. HINWEIS

- Können schutzbedürftige Außenanlagen zur Lärmgewandten Seite bedürft werden, ist keine schallgedämmte Lösung notwendig.

8. PASSEIVER SCHUTZ

- Innerhalb der an der B 402 festgesetzten Flächen ist ein begrenzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante (oder B 402) anzulegen.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 16.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 16.2 Je angefangener 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau innerhalb des Straßennetzes anzupflanzen.

10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMASSNAHMEN

- Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und auf den im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Teilflächen der Ersatzflächen im Ersatzflächenpool Wasserschutzgebiet (WSG) ohne werden den Einzelflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anzuordnen:

- WA-Gebiet 70,9 %
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen 29,0 %
- Fuß- und Radwege 0,1 %

2. NACH ANDEREN GEBETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

- 2.1 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 Straßenniveau vorhanden ist, ist die Sichtfreiheit nicht freizuhalten werden kann, ist die Sichtfreiheit auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu gewährleisten; die Sichtfreiheit auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bebauung.

2.2 Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 und 6 FStG:

- Im Abstand von 20-40 m vom befestigten Fahrbahnbereich der Bundesstraße 402 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenverkehrsverwaltung errichtet werden.

2.3 Bodenkunde gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder föhrgeschichtliche Bodenkunde (das können u.a. sein: Tonfahlschichten, Hohlraumansammlungen, Schotter sowie aufgefüllte Bodenverfüllungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese mit Sorgfalt und müssen der Darstellung im Plan des Stadt- und Landrates Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv, Lotter Straße 2, 49078, Tel. 0541323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Mithin ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenkunde und Funde zu melden und zu dem Zweck der Anzeigenerstellung unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 3.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Unterformen bzw. Variationen dieser Dachformen (z.B. Schiefdächer mit versetzten Firsten, Kippdächer) sind zulässig.
- 3.2 Dachaufbauten (Gärten) und Dachvorsprünge sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walngang 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 Gebäudeseite, verhängt bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 3.5 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.

HINWEISE

- Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

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 Aufstellungbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ersatzlich 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 Aufstellungbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ersatzlich bekanntgegeben. Fürstenaue,

FRÜHZEITIGE BÜRGERBEREITUNG

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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 ersatzlich 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

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 als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Fürstenaue,

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEMANNUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" mit baugestalterischen Festsetzungen ist am ersatzlich bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden. Fürstenaue,

GELTENMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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,

GELTENMACHUNG DER VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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,

GELTENMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG

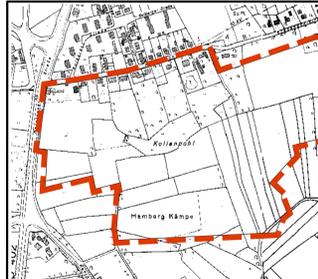
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kollenpohl" sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Fürstenaue,

STADT FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "KOLLENPOHL"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FÜRSTENAU PLAN NR. 0129/12

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS ARCHITECTS + ENGINEERS LINGENHAGER LANDESTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK

URSCHRIFT

M. 1:1000

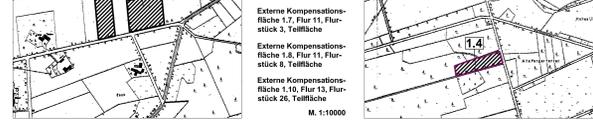
Planunterlage L4 - 1378 / 2001

Kartogrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte, Fürstenaue Flur 15
Maßstab: 1:1000

Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtverpflichtende Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Veranlassungs- und Kartographengesetzes vom 27.09.88, Nr. 0196, S. 167, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlagen entstehen durch die Zusammenarbeit von Ingenieurbüro Garthaus mit der Stadt Fürstenaue. Die Planunterlagen sind Eigentum der Stadt Fürstenaue und werden durch die Stadt Fürstenaue bereitgestellt. Die Weitergabe der Planunterlagen an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Fürstenaue untersagt.
Die Übertragung der Planunterlagen an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Fürstenaue untersagt.

Datierung: den (.....)

Kartograph: Osnabrück (.....)



Kataster Nr. 1.5, Flächen Nr. 4
Gem. Orts, Flur 20, Flurstück 9,
Teilfläche
M. 1:10000

Kataster Nr. 1.5, Flächen Nr. 4
Gem. Orts, Flur 20, Flurstück 9,
Teilfläche
M. 1:10000