



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - 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)
  - 0,4** Geschossflächenzahl
  - 0,8** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - II** Offene Bauweise
  - II** Einzel- und Doppelhäuser
  - II** Doppelhäuser und Hausgruppen
  - Baugrenzen**
  - II** Überbaubare Grundstücksfläche
  - II** Stellung baulicher Anlagen (s. text. Festsetzung 1.3)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - II** Straßenverkehrsfläche
  - II** Straßengrenzungsfläche
  - II** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
  - II** Verkehrsbeeinträchtigung
  - F+R** Fuß- und Radweg
  - Zu- und Abfahrtsverbot**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - II** geplante Trafostation
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - II** Vorhandene unterirdische HD- Erdgasleitung Nr. 40
  - II** Regen- und Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (s. text. Festsetzung 1.6.3)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - II** Öffentliche Grünfläche
  - II** Nutzung gem. Planskizzen
  - II** Kindergarten
  - II** Grünanlage
  - II** Private Grünfläche
  - II** Nutzung gem. Planskizzen
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - II** Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - II** Regenrückhaltebecken
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - II** Zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - II** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - II** Abgrenzung der Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
  - II** Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. text. Festsetzung 1.5.1)
  - II** Schichtdeck
  - II** Lärmpegelbereich II
  - II** Lärmpegelbereich III
  - II** Lärmpegelbereich

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- PLANINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - 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 Garagenbauten mit Tankstellen nicht zulässig.
  - Höhe der Gebäude gem. § 2 Abs. 2 BauGB: Die Oberkante fertiger Fußböden (OKFF) des Erdgeschosses darf eine Höhe von 55,00 m über Normalhöhenru (N-N) nicht überschreiten.
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO:
    - Die Traufhöhe (= Schrägpunkt Außenfläche Dachhaut mit Aufkante des aufstehenden Außenanbaus) bei geneigten Dächern darf auf 3/4 der Traufhöhe eine Höhe von max. 6,50 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
    - Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 9,50 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
  - Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Die Hauptorientierung (= längste Mittelachse des Hauptbauglieds) ist durch die Richtung des Planzeichens festgelegt. 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.
  - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
    - 16.1 Aktiver Schallschutz: Innerhalb der an der B 402 angrenzenden Flächen ist ein begrenzter Lärmzuschwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante (ab B 402) anzulegen. Technische Einzelheiten zum Bau des Lärmzuschwells, wie Höhe, Breite, Beschichtung, Entensierung u.ä., sind im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oberbau - festzulegen.
    - 16.2 Passiver Schallschutz:
      - Lärmpegelbereich II: Die Orientierungsseite der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags sowie von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 60,5 dB(A) nachts erreicht.
      - Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich III (möglicher Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A)) einzurufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß  $R_{w,ext}$  von 35 dB einzuhalten.
      - Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich III (möglicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) einzurufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß  $R_{w,ext}$  von 35 dB einzuhalten.
      - In beiden Lärmpegelbereichen ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmgegenwärtigen Seite eine schallgedämmte Lüftung erforderlich.
      - Hinweis: Können schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur lärmgegenwärtigen Seite befriedigt werden, ist keine schallgedämmte Lüftung notwendig.
      - Passiver Lärmschutz kann auch erfolgen, wenn der Grundriss so gestaltet ist, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (wie Schlaf- und Wohnräume, Übernachtungsräume in Betriebsunterstützungs-, Unterrichtsräumen u.ä.) sowie Terrassen, Balkone, Loggien u.ä. auf der lärmgegenwärtigen Seite angeordnet werden.
- ANFORDERUNGEN AN BAUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
  - 17.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen.
  - 17.2 Je angelegte 500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau innerhalb des Straßensystems anzupflanzen.
  - 17.3 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Erdgasleitung mit Schutzstreifen sind im Abstand von höchstens 2,5 m von der Leitung mit Landschaftstrassen zu bepflanzen. Die daran anschließenden Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - 17.4 Die übrigen öffentlichen Grünflächen sind nach Angaben des Grünordnungsplans anzupflanzen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:**

WA_Gebiet	70,9 %
Oberste Straßenverkehrsflächen	29,0 %
Fuß- und Radwege	0,1 %
- NACH ANDEREN GEBETZELICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN** (nachträgliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Schallschutz gem. § 31 Abs. 2 BImSchG:** Die Flächen der in dem allgeregten Plan dargestellten Schallschilde dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden. Wenn ein hiernach theoretisch erforderliches Schallschild wegen vorhandener Bepflanzung nicht angebracht werden kann, ist die Schallschilderlinie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die Schallschilderlinie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bepflanzung.
  - Baubeschränkungen gem. § 8 Abs. 2 und § 8 FNB:** Im Abstand von 20,40 m von befestigten Fahrbahnen der Bundesstraße 402 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbemängeln im Blickfeld zur Straßenseite ohne Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde Oberbau errichtet werden.
  - Bodenfindungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 NdschBodM:** Sollten bei den geologischen Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfindungen (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkonstruktionsteile, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Grenzmarkierungen, auch geringe Spuren von Leinwand) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landesamtes Denkmal- und Kulturbauwesen, Lohrstraße 2, 48075 Tel. 0541323-2277 oder -4433 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfindungen und Fundamente sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in Höhe von 100 € zu sichern, wenn nicht die Denkmalgeschütztebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- ÖFTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 NdschBodM)
 

Der HPT überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudelinie, verlagert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und bauend zu unterhalten.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3030) in der zuletzt gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NdschBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der zuletzt gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 176) in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Fürstenua diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Kollenhohl", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fürstenua, den 29.06.2018 (SIEGEL)

\_\_\_\_\_/ (Zeichen)  
 Bürgermeister / Stadtdirektor

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenua hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Fürstenua, den 29.06.2018 (Zeichen)  
 Stadtdirektor

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenua, Flur 15  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geodatenbank der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © April 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oberbau-Moppen  
 Regionaldirektion Oberbau-Moppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.05.2018). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übergrößen der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ordnung, den \_\_\_\_\_ (Zeichen)  
 Geschäftschlüssel: L-285/2018

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenua hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 05.04.2018 bis 07.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenua, den 29.06.2018 (Zeichen)  
 Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Fürstenua hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenua, den 29.06.2018 (Zeichen)  
 Stadtdirektor

**Inkrafttreten**

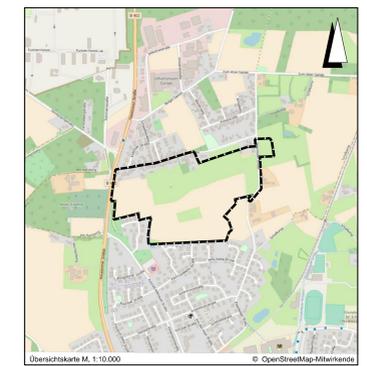
Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Kollenhohl" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Fürstenua, den \_\_\_\_\_ (Zeichen)  
 Stadtdirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verstöße unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unberücksichtigt.

Fürstenua, den \_\_\_\_\_ (SIEGEL)  
 Stadtdirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung	IPW	gezeichnet	2018-06	Dw
gezeichnet		gezeichnet	2018-06	BerHG
gezeichnet		gezeichnet	2018-06	Dw
gezeichnet		gezeichnet	2018-06	Dw

Walterhorst, 2018-06-28 gpr: I.V. Demarowitz

**STADT FÜRSTENAU**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 56**  
**"Kollenhohl", 2. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren nach § 13 BauGB  
 ABSCHRIFT Maßstab 1:1.000