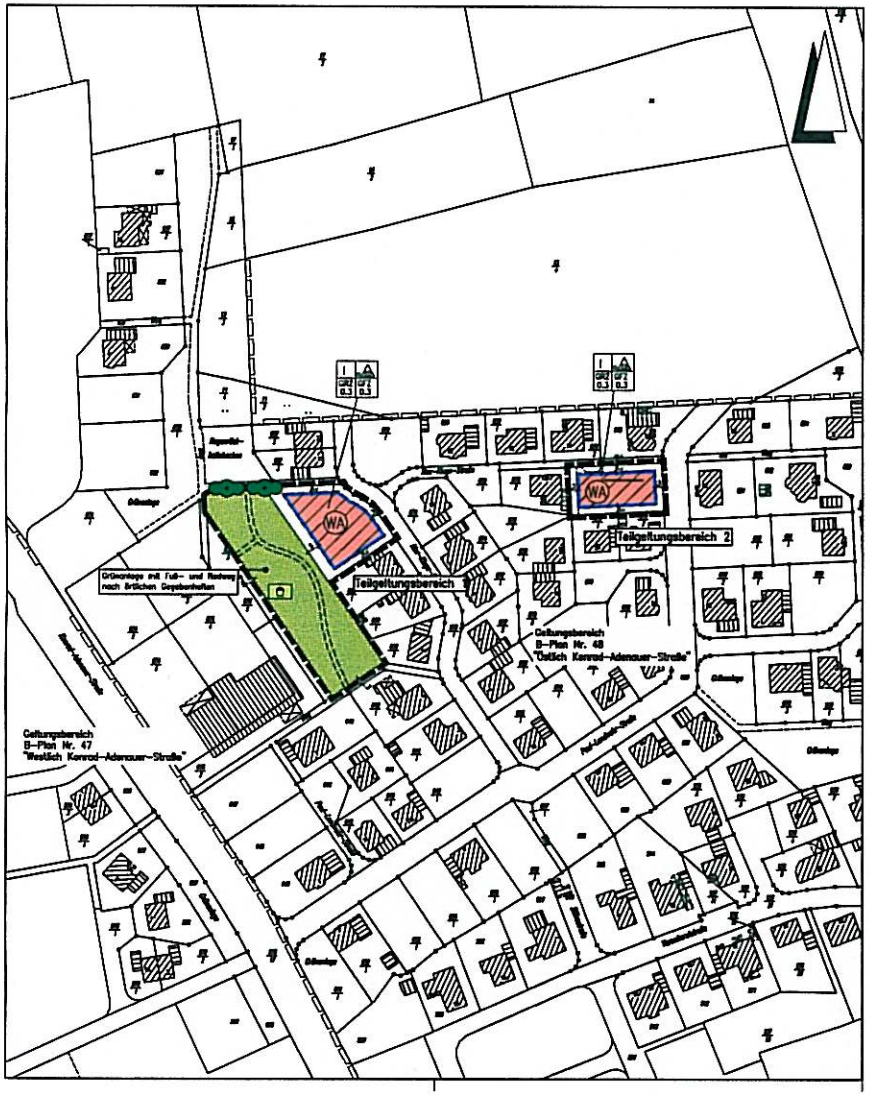
STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"ÖSTLICH KONRAD–ADENAUER–STRASSE"
2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Planzeichenerklärung

BauGB Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzstein
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Flurstücksnummer

In Anlage sind auch die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für grünordnerische Karten und Pläne verwendet.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II zwv. – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ – Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ – Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf – bezogen auf die Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,50 m über Oberkante erschließender öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

1.3 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.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.4.1 Je einer Grundstücksgröße von 300 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

1.4.2 Je angefangenen 300 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.

1.4.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind nach Angabe im Grünordnungsplan anzulegen.

2. Nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffene Festsetzungen (Hinweis)

Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sehr Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Steinsetzungen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinansammlungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 bei Bedarf zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 57 und 98 NBauO)

3.1 Es sind für die Hauptdachkörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Neigung 30° bis 45° zulässig.

3.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortgang bzw. Walmgrat 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 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 Trauflänge die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

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

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße", 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 42 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsverbindlichen/rechtsverbindenden/überschließenden textlichen Festsetzungen sowie den rechtsverbindlichen/rechtsverbindenden/überschließenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den

(SIEGEL)

Bürgermeister — Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48, 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Geschäftsnummer:
Liegenschaftskarte:	Fürstenau Flur 13	LK-0814-2007
Maßstab:	1:1000	

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 2, gewährleistet. Die Verwertung für nichtamtliche oder nichtamtlichen Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der s.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 10.10.2007). Die Int. Maßstäblichkeit der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch eingeschränkt.
Die Übertragbarkeit der aus zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eingeschränkt möglich.

Genehmigt, den

Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Geoinformation
– Katasteramt –

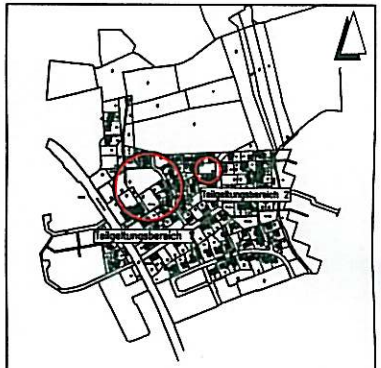
Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 48, 2. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Fürstenau, den

Stadtdirektor



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2007-10	Dr
	gezeichnet	2007-10	Bc
	geprüft		
Vechtaerwerd, 2008-04-15	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\FURSTENAU\107367\FLAEHE\bp_kanal1.dwg(Layout1) – (1:1-1)

STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"Östlich Konrad–Adenauer–Strasse"
2. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Bebauungsplan Entwurf	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 / Blatt Nr. : 1

Letzter Plotdatum: 2008-04-15