

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" bestehend aus der Planzeichnung und den vor-/nach-/nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den .....

(Bürgermeister) (Siegel) (Stadtdirektor)

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## ERNEUTE ÖFFENTLICH AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Bebauungsplanes Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (3) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Bebauungsplanes Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 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.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

## GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den .....

(Stadtdirektor)

# FESTSETZUNGEN

## Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
In den nachfolgend benannten Sondergebieten sind Nutzungen zulässig, die dem Zweck dienen, den Betrieb des Freizeit- und Ferienparks Fürstenau zu ermöglichen.
1.1 SO1 SONDERGEBIET ZENTRALE EINRICHTUNGEN
Allgemein zulässig sind:
- Verwaltungseinrichtungen, Wartungs- und Reparaturanlagen, Heizzentrale, Lagerflächen, Abwasserbehandlung, Kfz-Waschplätze/-hallen
- Kfz-Stellplätze für Wartungs-, Unterhaltungs-, Andienungszwecke
1.2 SO2 SONDERGEBIET ÜBERNACHTUNG/GASTRONOMIE
Allgemein zulässig sind:
- Beherbergungs-, Gastronomiebetriebe, Empfangs-, Schulungs- und Seminareinrichtungen, Spielbank, Spiel- und Entertainmentcenter
- Wohnanlagen für Service-, Wartungs-, Sicherheitspersonal
- Kfz-Stellplätze für Wartungs-, Unterhaltungs-, Andienungszwecke
1.3 SO3 SONDERGEBIET SPORT / SPIEL / WELLNESS
Allgemein zulässig sind:
- als Freiluft- sowie Indoor-, Sport-, -Spiel und Fitnessanlagen:
Anlagen wie: Schwimmbäder, Wellnessanlagen, Ballsportanlagen, Leichtathletikanlagen, Klettergärten, Kleinmotorsportflächen
- sowie als Indooreinrichtungen:
Anlagen wie: Elektronische Spielanlagen (z.B. Computerspiele, Lasergames), Kletteranlagen
- Kfz-Stellplätze für Wartungs-, Unterhaltungs-, Andienungszwecke
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Eventflächen, wenn diese zur Veranstaltung von seltenen Ereignissen (wie Musikkonzerte, Openairaufführungen) dienen
1.4.1 SO4 SONDERGEBIET SCHIEßSPORT
Allgemein zulässig sind:
- Anlagen für den Einsatz von Sport- und Jagdwaffen (wie Kleinkaliberschießen, Bogenschießen, Paintball)
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für den Einsatz von sonstigen Waffen für Sicherheitsdienste, sofern diese Aktivität eine zeitlich untergeordnete Nutzung dieser Gesamtanlage darstellt
1.5 SO5 SONDERGEBIET SPORT / SPIEL / ABENTEUER
Allgemein zulässig sind:
- als Freiluft- sowie Indoor-, Sport-, Spiel- und Abenteueranlagen:
Anlagen wie: Ballsportanlagen, Geländesportanlagen (z.B. Mountainbike, Irgarten, Räuber und Gendarm, Paintball), Klettergärten, Kleinmotorsportflächen
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen zum Üben von Rettungs- und Befreiungsaktionen in Gebäuden und im Gelände für Rettungs- und Sicherheitsdienste, sofern diese Aktivität eine zeitlich untergeordnete Nutzung dieser Gesamtanlage darstellt
1.6 SO6 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ / WOCHENENDPLATZ
Allgemein zulässig sind:
- Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen und Zelten dienen und eine Standplatzgröße von mind. 70 m² aufweisen
- Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Wochenendhäusern (mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche) dienen und eine Standplatzgröße von mind. 100 m² aufweisen
- die für die Hauptnutzung erforderlichen Sanitäranlagen (wie Toiletten, Duschen, Fäkalentsorgung) sowie Pflege-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen (wie Waschmaschinen, Waschbecken, Trinkwasserentnahme, Abfallsammelstelle) und Verwaltungs- und Lagereinrichtungen (wie Rezeption, Materiallager, Gasdepot)
- Kfz-Stellplätze für Wartungs-, Unterhaltungs-, Andienungszwecke sowie die Nutzer des Camping- und Wochenendplatzes
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO)
2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist auf maximal 15m über Oberkante natürlicher Geländeoberfläche beschränkt. Ausnahmsweise sind für technisch erforderliche Nebenanlagen und Aufbauten höhere Anlagen zulässig, wenn sie eine gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Fläche beanspruchen.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m um bis zu 50 % zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. NBauO einzuhalten.
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
5.1 Auf den als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten Parkplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
5.2 Alle mit einem „Pflanz- und Erhaltungsgebot“ festgesetzten Flächen sind, sofern eine vollflächige Bepflanzung nicht vorhanden ist, mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen (1 Pflanze pro 1,5 m²) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5.3 Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten der „Privaten Grünflächen“ ist unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten. Gleichzeitig ist eine Nutzung als „Parkanlage“ für Erholungszwecke der Besucher des Freizeit- und Ferienparks mit dafür dienenden Anlagen (wie Picknickbänke, Wege) zulässig.
5.4 Der Gehölzbestand innerhalb des SO 6-Gebietes ist soweit zu erhalten und zu entwickeln, dass wenigstens 50% der Fläche überkront sind bzw. die Überkronung mit dem Wuchsfortschritt erzielt wird.
5.5 Entlang der Fensterbergstraße sind beidseitig Alleebäume (Minimumstammumfang 16 cm) im Abstand von maximal 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
In den SO 2 - Gebieten sind bei Räumen, die den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Fenster und andere Außenbauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu errichten.

# HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und die Zentrale Polizeidirektion Hannover, Dez. 23 - Kampfmittelbeseitigung - zu verständigen.
2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach deren Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen. (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz)

- nachrichtlich übernommener Gebäudebestand
nw Gebäudenummerierung
X Gebäude, die abgebrochen werden

# FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

## (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 und 16 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (Freizeit- und Ferienpark) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ), maximal (z.B. 60 %) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,8

Geschossflächenzahl (GFZ) maximal (z.B. 180 %) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Besucher-/ Angestelltenparkplatz (mit fortlaufender Nummerierung)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Ver- und Entsorgung



Abwasserpumpstation

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



Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Parkanlage

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



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum ergänzenden Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



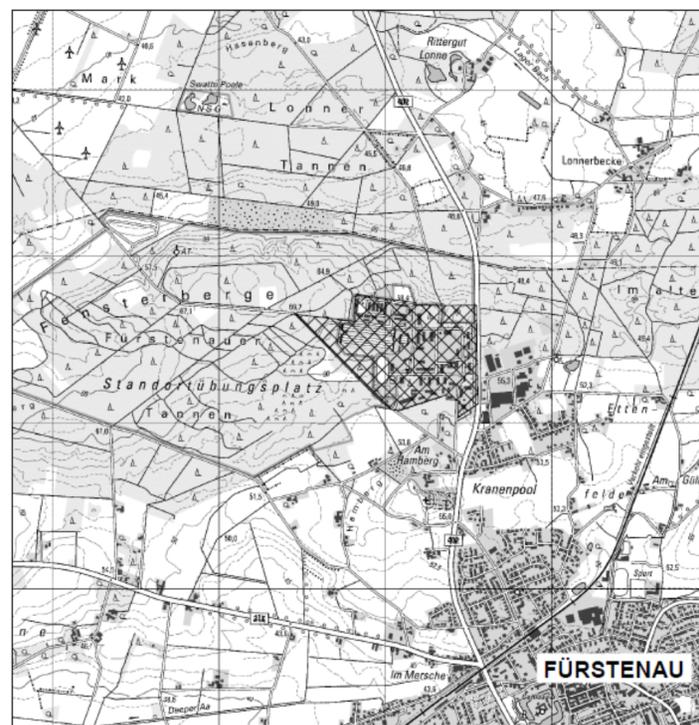
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Stadt Fürstenau
Landkreis Osnabrück
Bebauungsplan Nr. 61
"Freizeit- und Ferienpark"

Vorentwurf

1:2000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 09 170 811
Osnabrück, 16.02.2011

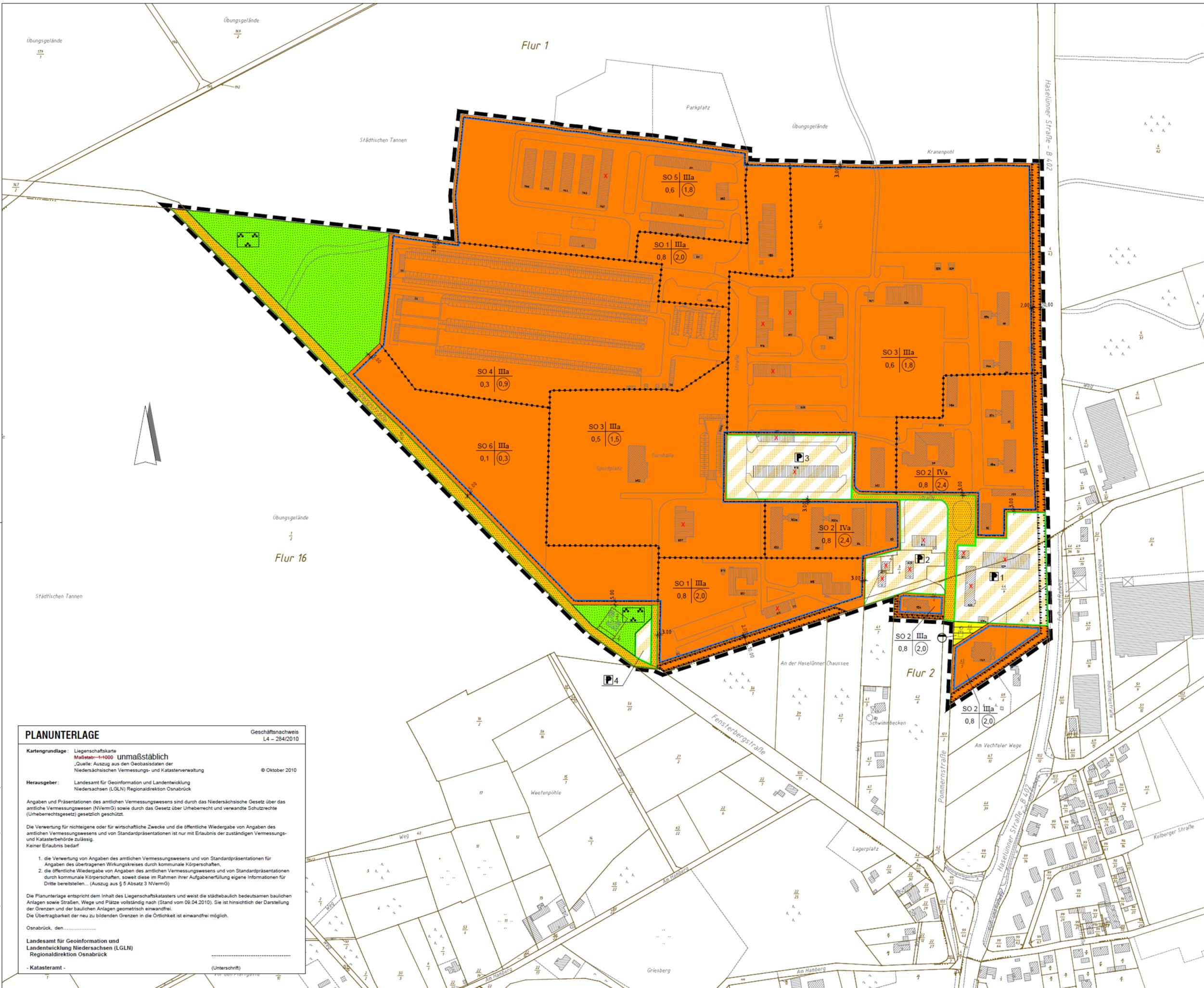


# STADT FÜRSTENAU

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 61

### "Freizeit- und Ferienpark"



**PLANUNTERLAGE** Geschäftsnachweis  
L4 – 284/2010

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 unmaßstäblich  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Oktober 2010

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.04.2010). 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 .....

Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osnabrück

.....  
(Unterschrift)

- Katasteramt -

09170011\_B-Pl-61\_V6\_03.dwg  
H:\D\09170011\Fürstenaau\Freizeitpark\Kataster\Pl-61\Freizeit- und Ferienpark - vertres Einreichung