

Übersichtskarte Maßstab 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2015-12	RI
	gezeichnet	2015-12	Koh
	geprüft		
Wallenhorst, 2016-04-29	freigegeben		

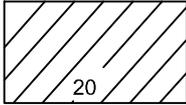
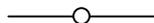
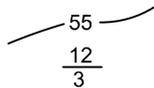
Plan-Nummer: H:\FUERSTENAU\215457\PLAENE\bp_bplan-6-5aen_01.dwg(B-Plan) - (V1-1-0)

	<h1>STADT FÜRSTENAU</h1> <h2>BEBAUUNGSPLAN NR. 6</h2> <h3>"Wegemühlenweg", 5. Änderung</h3> <p>mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB</p>	
	Ausfertigung zum Satzungsbeschluss	Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

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

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO

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

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
SD	Satteldach
PD	Pulldach

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

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO



Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze



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



Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 Abs. 1 BauGB**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude liegt in der Fahrbahnmitte der „Dresdener Straße“. Von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksfront des Flurstücks 628/2 führt ein rechter Winkel zum Bezugspunkt.

Die Bezugshöhe ist die Straßenoberkante.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf 4,50 m nicht überschreiten.

b) Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante des Daches, darf 7,50 m nicht überschreiten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung

- a) Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch andere Dachformen, z.B. Flachdächer, aufweisen.
- b) Die Dachneigung muss zwischen 20° und 30° betragen.
- c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Außengestaltung

Die Außengestaltung der Gebäude (Fassaden, Fenster, Hautüren, Sockel und Dächer) muss in Bezug auf Farbe und Materialität einheitlich ausgeführt werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wegemühlenweg“

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wegemühlenweg“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 (Ursprungsplanung) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Wegemühlenweg“ einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.