



STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Wegemühlenweg", 5. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA 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 Pultdach

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

Umgrünung 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Grundstücksfrente 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, Holzkohleensammlungen, 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, den
Bürgermeister (SIEGEL) Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaue, den
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenaue, Flur 9
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2015
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2015). 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
Geschäftsnachweis: L4-990/2015

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Fürstenaue, den
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

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

Fürstenaue, den
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wegemühlenweg“, 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

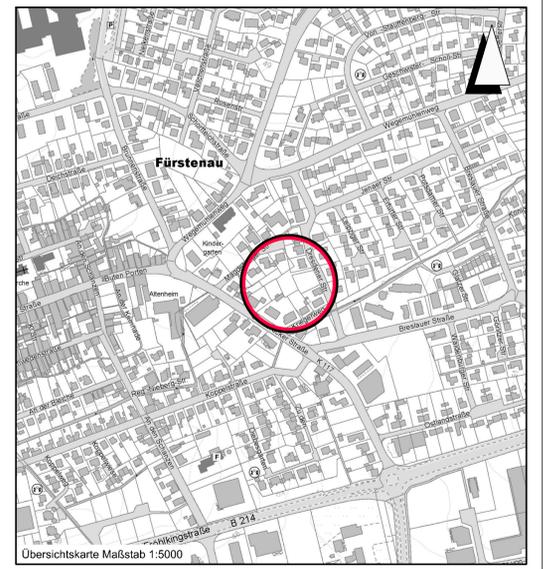
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, den
Stadtdirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenaue, den
Stadtdirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Meyn-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
		2015-12	Rl
		2015-12	Koh
			geprüft
			freigegeben

Wallenhorst, 2016-04-29

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215457\PLAENE\bp_bplan-6-5een_01.dwg(B-Plan) - (V1-1-0)

STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Wegemühlenweg", 5. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss	Maßstab 1 : 500	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
------------------------------------	-----------------	-----------------------------------