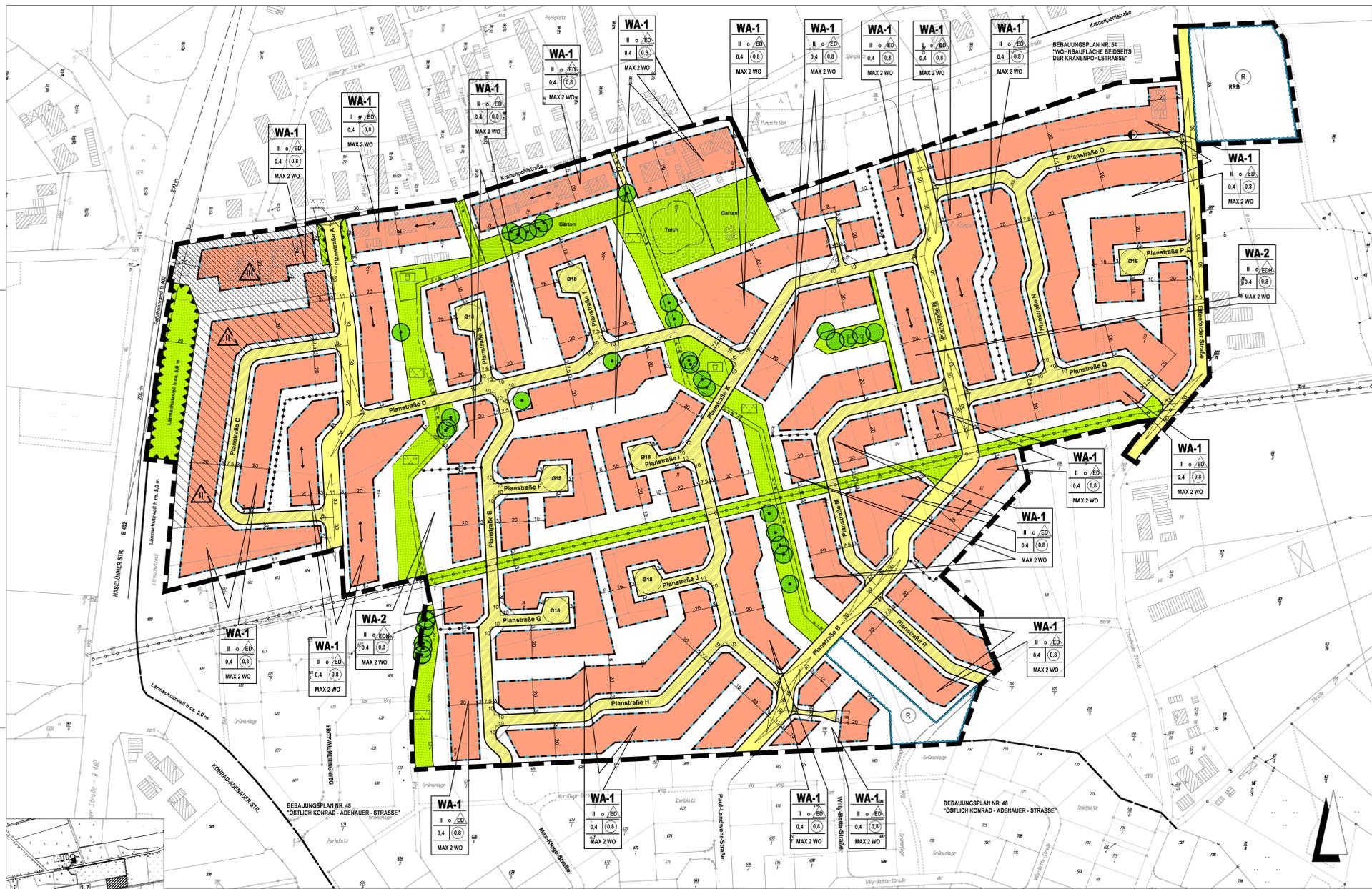


STADT FÜRSTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "KOLLENPOHL", 2. ÄNDERUNG

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 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)
 - Geschossflächenzahl** 0,4
 - Grundflächenzahl** II
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze** II
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise** Einzel- und Doppelhäuser
 - Doppelhäuser und Hausgruppen** Baugruppen
 - Überbaubare Grundstücksfläche** Stelling baulicher Anlagen (s. text. Festsetzung 1.3)
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche**
 - Strassenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung** Verkehrsruhiger Bereich
 - Fuß- und Radweg**
 - Fuß- und Radweg mit Betriebsmittel zugunsten bestimmter Anlagen**
 - Anlagenbezeichnung**
 - Zu- und Abfahrtsverbot**
- FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - geplante Trafostation**
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Vorhandene unterirdische HD - Erdgasleitung Nr. 40** Reflech-Fernwegen mit Schutzstreifen (s. text. Festsetzung 16.3)
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche** Nutzung gem. Planschrieb
 - Kindergarten**
 - Grünanlage**
 - Private Grünfläche** Nutzung gem. Planschrieb
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken**
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zu erhaltende Bäume**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung der Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Males der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Schichtack (s. text. Festsetzung 2.1)
 - Lärmpegelbereich II
 - Lärmpegelbereich III
 - Lärmpegelbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 sowie § 31 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 Gartenbaubetriebe und Tierställe nicht zulässig.
 - Höhe der Gebäudefläche** gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Oberkante fertiger Fußböden (OKFF) des Erdgeschosses darf eine Höhe von 55,00 m über Normalhöhenull (NHN) 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 (= Schnittlinie Außenfläche Dachhaut mit Außenkante 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 8,50 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
 - Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Die Hauptfächung (= langes Mittellinie des Hauptbaugeländes) ist durch die Richtung des Planzeichens festgelegt. Als Ausweisung ist eine Ordnung im RT 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:
 - Aktiver Schallschutz**: Innerhalb der an der B 402 tagsüber zu befahrenden Flächen ist ein begünstigter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 0,50 m über Fahrbahnoberkante der B 402 anzulegen. Technische Einzelheiten zum Bau des Lärmschutzwalles, wie Höhe, Breite, Böschungserosion, Entensierung u.ä., sind im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Osterrück - festzusetzen.
 - Passiver Schallschutz**:
 - Lärmpegelbereich II**: Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 60,5 dB(A) tags bzw. maximal 50,5 dB(A) nachts erreicht.
 - Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich III (mäßigerer Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schaltdämmmaß $R_{w,ext}$ von $n = 35$ dB einzutragen.
 - Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich III (mäßigerer Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schaltdämmmaß $R_{w,ext}$ von $n = 35$ dB einzutragen.
 - In beiden Lärmpegelbereichen ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Seite eine schallgedämmte Lüftung erforderlich.
 - NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN** (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Schichtack** gem. § 31 Abs. 2 BImSchG: Die Flächen der im dem anliegenden Plan dargestellten Schichtack dürfen in mehr als 80 cm Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden. Wenn ein Versuch theoretisch erforderliches Sichtdrehen wegen vorhandener Bebauung nicht möglich ist, kann die Schichtackhöhe auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf der Schichtackhöhe der untergeordneten Straße zugunsten der vorhandenen Bebauung.
 - Baubeschränkungen** gem. § 9 Abs. 2 und § 19 BauGB: Im Abstand von 20,40 m vom befestigten Fahrbahnd der Bundesstraße 402 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Wertanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
 - Bodenfunde** gem. § 14 Abs. 1 und § 20 BImSchG: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkonstruktionen, Schichten sowie zufällige Bodenfundamente und Steinrestanten) zum Vorschein kommen, sind diese sofort dem zuständigen Denkmalamt (Stadt- und Kreisarchiv, Lohrstraße 2, 99076 Th. Tel. 0361/232-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundamente sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörden vor der Fortsetzung der Arbeiten gemeldet.
 - ÖFFENTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 NbskO)

Der nicht überbaubare Grundstücksteil zwischen erschließender Vorkehrfläche und Gebäudeneck, verlagert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3031) 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 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetze (Nds. GVBl. S. 370) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Fürstenaue diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Kollenpohl", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, den _____ (SIEGEL) _____

Bürgermeister _____ Stadtdirektor _____

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Fürstenaue, den _____ Stadtdirektor _____

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaue 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 _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Bürgern und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingelangt 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 diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Kollenpohl" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

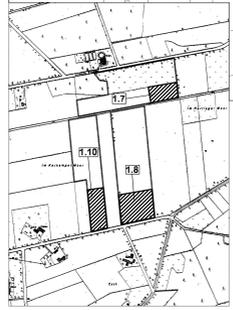
Fürstenaue, den _____ Stadtdirektor _____

Verletzung von Vorschriften

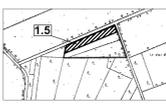
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verkehrs- und Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhalten des Bebauungsplans und des Flächenzweckes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unterbleiben.

Fürstenaue, den _____ (SIEGEL) _____

Stadtdirektor _____



Externe Kompensationsfläche 1.7, Flur 11, Flurstück 3, Teilfläche
 Externe Kompensationsfläche 1.8, Flur 11, Flurstück 3, Teilfläche
 Externe Kompensationsfläche 1.10, Flur 13, Flurstück 26, Teilfläche
 Externe Kompensationsfläche 1.4, Flurstück 19, Flur 241, M. 1:10.000
 Kataster Nr. 1.5, Blöcke Nr. 6, Gem. Ohre, Flur 20, Flurstück 103, Teilflächen, M. 1:10.000



Externe Kompensationsflächen „Im Felder“
 Gem. Fürstenaue, Flur 19, Flurstück 103, M. 1:10.000

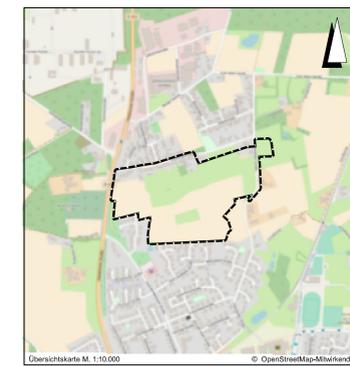
Planunterlagen L4 - 1378 / 2001

Kartographische Unterlagenkarte Fürstenaue Flur 15 Maßstab: 1:1000

Die Verantwortlichkeit für nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestellt (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Kartographengesetz vom 27.09.1995, Nds. GVBl. S. 387) behält sich das Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300).

Die Verantwortlichkeit für die Herstellung der Kopien liegt bei dem Kopierenden. Die Kopien sind ausschließlich für den persönlichen Gebrauch zu verwenden. Die Kopien dürfen nicht für andere Zwecke als die, für die sie erstellt wurden, verwendet werden. Die Kopien dürfen nicht für andere Zwecke als die, für die sie erstellt wurden, verwendet werden.

© 2001, alle Rechte vorbehalten.



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurf/Verarbeitung:	IPW	Gezeichnet:	2018-05	Datum:	2018-05
Gezeichnet:	IPW	Gezeichnet:	2018-05	Ber:	IPW
Gezeichnet:	IPW	Gezeichnet:	2018-05	Ber:	IPW

Wallerhorst, 2018-05-15