

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2018-05-15

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2018-05	Dw
gezeichnet	2018-05	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\FUERSTENAU\217448\PLAENE\bp_bplan-56_2aen_04.dwg(Layout1)



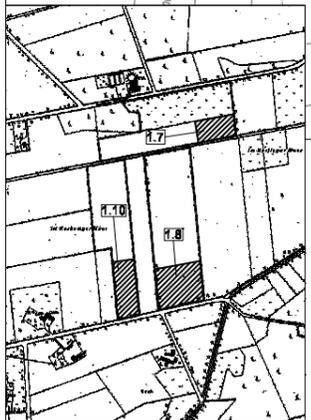
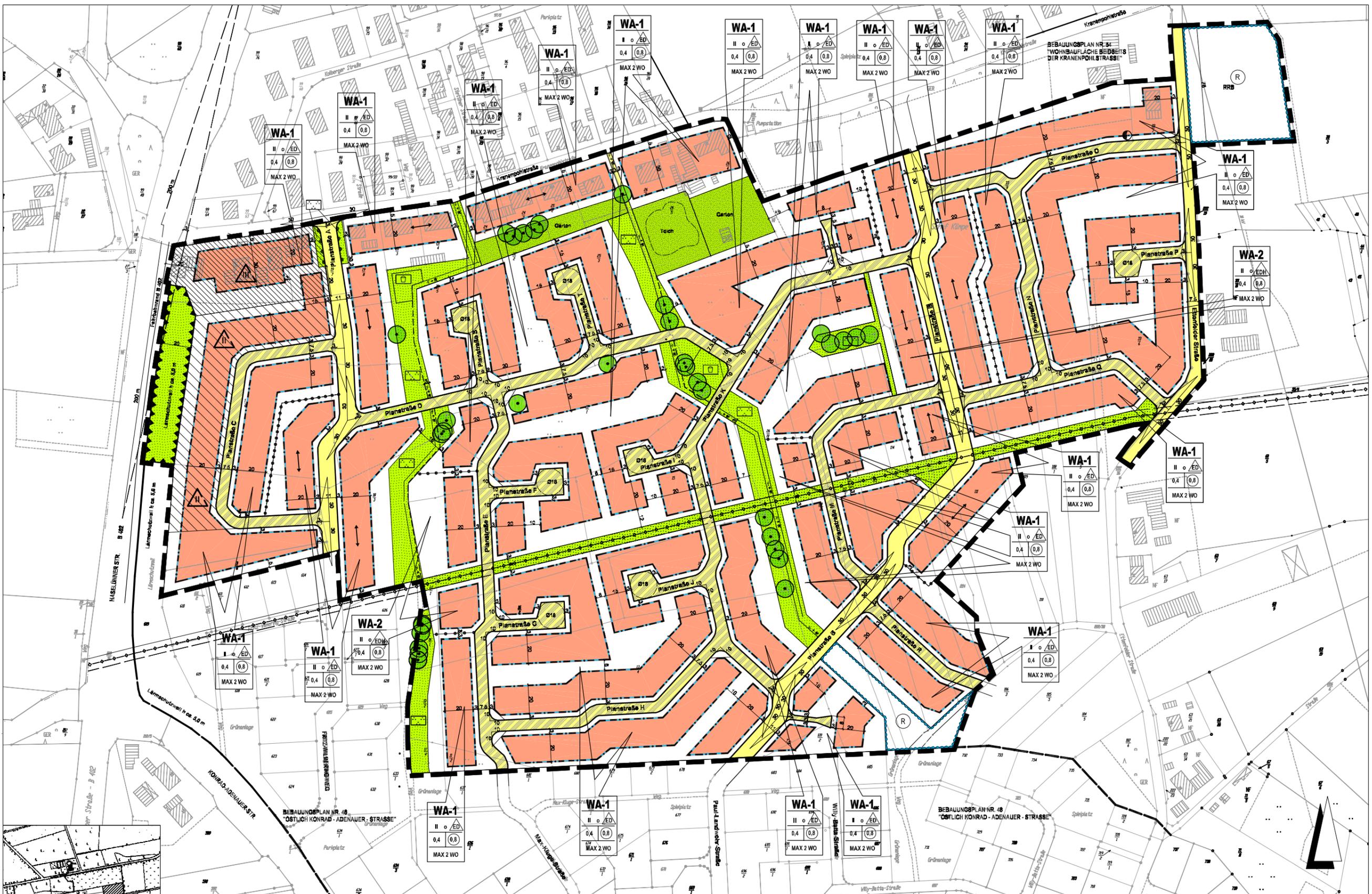
STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "Kollenpohl", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

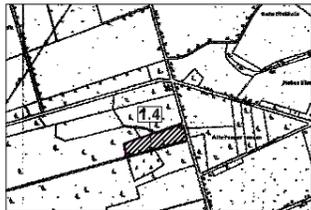
Verfahren nach § 13 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

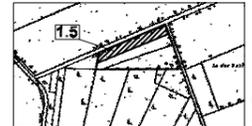
Maßstab 1 : 2.500



Externe Kompensationsfläche 1.7, Flurstück 11, Teilfläche 3, Teilfläche
 Externe Kompensationsfläche 1.8, Flurstück 8, Teilfläche
 Externe Kompensationsfläche 1.10, Flurstück 26, Teilfläche
 M. 1:10.000



Externe Kompensationsfläche 1.4, Flurstück 19, Flurstück 24/1
 M. 1:10.000



Kataster Nr. 1.5, Flächen Nr. 6
 Gem. Orlt, Flurstück 20, Flurstück 9, Teilflächen
 M. 1:10.000



Externe Kompensationsflächen „Im Felde“
 Gem. Ffirsenu, Flurstück 19, Flurstück 103
 M. 1:15.000

Planunterlage L4 - 1378 / 2001
 Kartogrundlage: Liegenschaftskarte
 Liegenschaftskarte: Pfirsenu Flur 15
 Maßstab: 1:1000
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.09.05, MSt. GVBl. S. 187, geändert durch das Gesetz vom 11. Juli 1994 (MSt. GVBl. S. 300)).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.09.2001). Sie ist inhaltlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch abwandbar.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist abwandbar möglich.
 Ortsabrück, den
 Katasteramt Orltbrück
 (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiet
(s. textl. Festsetzung 1.1)

MAX 2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

o

Offene Bauweise

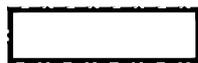


Einzel- und Doppelhäuser



Doppelhäuser und Hausgruppen

Baugrenzen



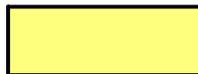
Überbaubare Grundstücksfläche



Stellung baulicher Anlagen
(s. textl. Festsetzung 1.3)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



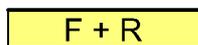
Straßenverkehrsfläche



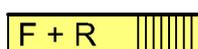
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg



Fuß- und Radweg
mit Befahrbarkeit zugunsten bestimmter Anlieger

A

Anliegerbezeichnung



Zu- und Abfahrtsverbot

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

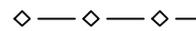


geplante Trafostation

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Vorhandene unterirdische HD - Erdgasleitung Nr. 40



Rehden-Frenswegen mit Schutzstreifen



(s. textl. Festsetzung 1.6.3)

7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



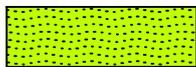
Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planeinschrieb



Kindergarten



Grünanlage



Private Grünfläche
Nutzung gem. Planeinschrieb

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Zu erhaltende Bäume



11. SONSTIGE PLANZEICHEN



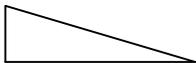
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung der Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzung 1.5.1)



Sichtdreieck
(s. textl. Festsetzung 2.1)



Lärmpegelbereich II



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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 Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses darf eine Höhe von 55,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.3.1 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Trauflänge eine Höhe von max. 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

1.3.2 Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 9,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

1.4 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme ist eine Drehung um 90° zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Innerhalb des Plangebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

1.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

1.6.1 Aktiver Schallschutz

Innerhalb der an der B 402 festgesetzten Flächen ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante (der B 402) anzulegen.

Technische Einzelheiten zum Bau des Lärmschutzwalles, wie Höhe, Breite, Böschungsneigung, Entwässerung u. ä., sind im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Osnabrück - festzulegen.

1.6.2 Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereich II:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags werden eingehalten; die Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 50,5 dB(A) nachts erreicht.

Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 30$ dB einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags bzw. von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Es werden maximal 60,6 dB(A) tags bzw. maximal 54,8 dB(A) nachts erreicht.

Bei Wohngebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die gem. DIN 4109 schutzbedürftig sind, in den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) einzustufen. Es ist das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 35$ dB einzuhalten.

In beiden Lärmpegelbereichen ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Seite eine schallgedämpfte Lüftung erforderlich.

Hinweis:

Können schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite belüftet werden, ist keine schallgedämpfte Lüftung notwendig.

Passiver Lärmschutz kann auch erfolgen, wenn der Grundriss so gestaltet ist, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (wie Schlaf- und Wohnräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.) sowie Terrassen, Balkone, Loggien u.ä. auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

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

- 1.7.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
- 1.7.2 Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.
- 1.7.3 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Erdgasleitung mit Schutzstreifen sind im Abstand von beidseits 2,5 m von der Leitung mit Landschaftsrasen zu bepflanzen. Die daran anschließenden Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.7.4 Die übrigen öffentlichen Grünflächen sind nach Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB:

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und auf den im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Teilflächen der Ersatzflächen im Ersatzflächenpool Wasserschutzgebiet (WSG) Ohrte werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:

WA- Gebiet

70,9 %

Öffentliche Straßenverkehrsflächen	29,0%
Fuß- und Radwege	0,1 %

2 NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.5 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:

Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden. Wenn ein hiernach theoretisch erforderliches Sichtdreieck wegen vorhandener Bebauung nicht freigehalten werden kann, ist die Schenkellänge auf der übergeordneten Straße beizubehalten; die Schenkellänge auf der untergeordneten Straße ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bebauung.

2.6 Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 und 6 FStrG:

Im Abstand von 20-40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 402 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung Osnabrück errichtet werden.

2.7 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 und 2 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 werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 NBauO)

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.