



Übersichtskarte M. 1:25.000

© 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, 2019-01-22

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-01	Rp
gezeichnet	2019-01	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\FUERSTENAU\218326\PLAENE\BP\bp_bplan-26-1aen_03.dwg(B-Plan)



STADT FÜRSTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"An der Kirche", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

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 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

 **Allgemeine Wohngebiete**

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

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

 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser

 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses wird auf maximal 45,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von rund 0,5 m über der angrenzenden Straße.

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:

a) Gebäudehöhe

Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 10,0 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

b) Traufhöhe

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

1.4 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ein weiteres Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn die unter Punkt 1.3 festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

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 bei freistehenden Einfamilienhäusern und maximal 1 bei Doppelhäusern begrenzt.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweis

2.1 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.

2.2 Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Kirche“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 „An der Kirche“ wird durch die 1. Änderung in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 26, 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unwirksam.