

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 26 "An der Kirche", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, den ..... (SIEGEL)  
 Stadtdirektor ..... Bürgermeister

**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 ..... örtlich bekannt gemacht worden.

Fürstenaue, den ..... Stadtdirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollenstede, Flur 18  
 Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2018  
 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 13.08.2018). 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: L4-626/2018  
**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....

**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 ..... örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben 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 gemäß § 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. 26 "An der Kirche", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht worden.

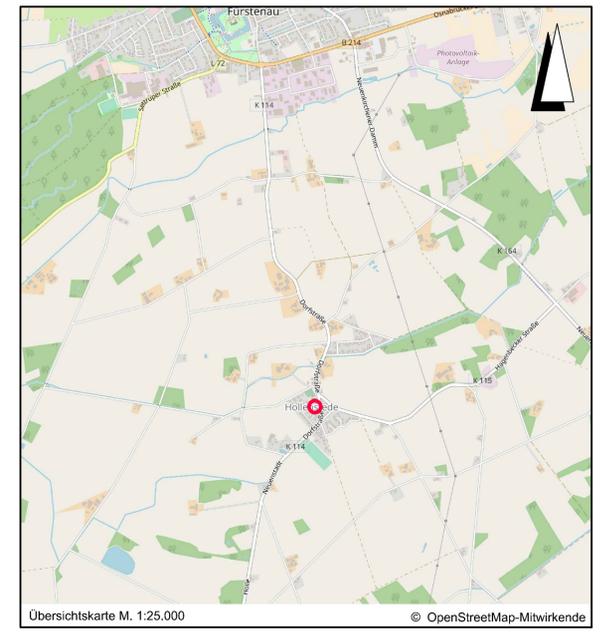
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, den ..... Stadtdirektor

**Verletzung von Vorschriften**

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

Fürstenaue, den ..... (SIEGEL) Stadtdirektor



**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerverordnung 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
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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)

**WA** 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)

**o** offene Bauweise

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser

**Baugrenze**

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

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 Hinweise**

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 Ursprungsplans unwirksam.

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax:05407/880-88	Datum	Zeichen	
Wallenhorst, 2019-01-22		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