



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, 2019-05-14

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-05	RI
gezeichnet	2019-05	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\FUERSTENAU\218579\PLAENE\BP\bp\_bplan-76\_02.dwg(B-Plan)



# STADT FÜRSTENAU

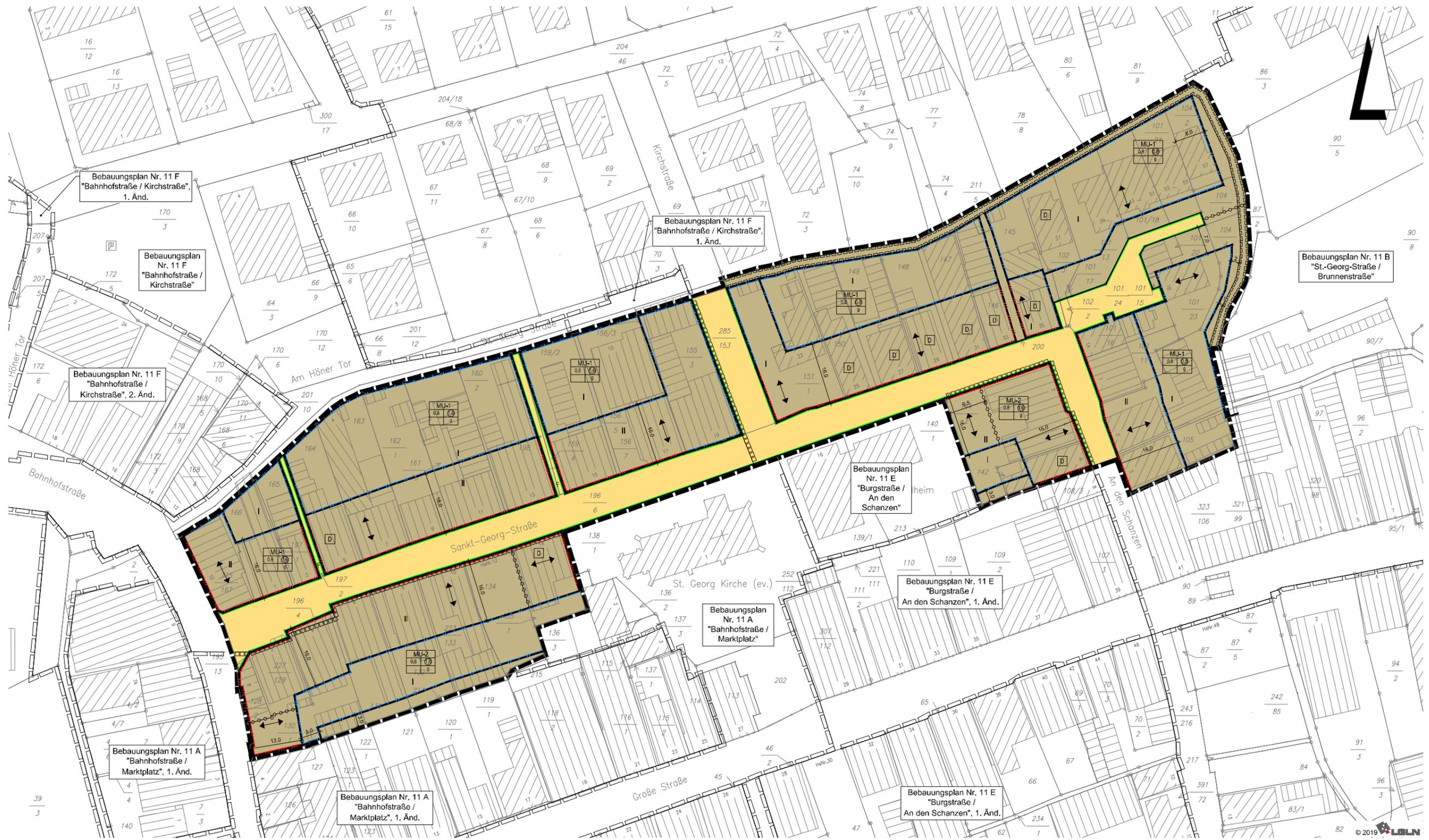
## BEBAUUNGSPLAN NR. 76

### "Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 11 F  
"Bahnhofstraße / Kirchstraße",  
1. Änd.

Bebauungsplan  
Nr. 11 F  
"Bahnhofstraße /  
Kirchstraße"

Bebauungsplan Nr. 11 F  
"Bahnhofstraße /  
Kirchstraße", 2. Änd.

Bebauungsplan Nr. 11 F  
"Bahnhofstraße / Kirchstraße",  
1. Änd.

Bebauungsplan Nr. 11 B  
"St.-Georg-Straße /  
Brunnenstraße"

Bebauungsplan  
Nr. 11 E  
"Burgstraße /  
An den Schanzen"

Bebauungsplan Nr. 11 E  
"Burgstraße /  
An den Schanzen", 1. Änd.

Bebauungsplan  
Nr. 11 A  
"Bahnhofstraße /  
Marktplatz"

Bebauungsplan Nr. 11 A  
"Bahnhofstraße /  
Marktplatz", 1. Änd.

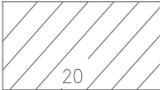
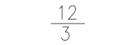
Bebauungsplan Nr. 11 A  
"Bahnhofstraße /  
Marktplatz", 1. Änd.

Bebauungsplan Nr. 11 E  
"Burgstraße /  
An den Schanzen", 1. Änd.

# 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		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	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)

**MU** Urbane Gebiete

**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)  
**1,6** Geschossflächenzahl 0,8 Grundflächenzahl

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

**g** geschlossene Bauweise  
 Baugrenze  Baulinie

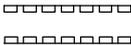
**6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen **F** Fußwege  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

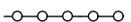
**15. Sonstige Planzeichen**

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung**

 Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
	Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1.1 Urbane Gebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### **1.2 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

- a) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um vorhandene Traufgassen zu erhalten.
- b) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau in den rückwärtigen, eingeschossigen Bereichen Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung zulassen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

### Dachausbildung

In den MU-1-Gebieten sind nur geeignete Dächer zulässig (Satteldächer, Krüppelwalmdächer). Die Dachneigungen sind hierbei zwischen 40° und 50° zu errichten.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

### **3.1 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 11a, 11b, 11e und 11f**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11A, 11B, 11E und 11F (Ursprungspläne) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.

### **3.2 Bodenfunde**

Das Plangebiet umfasst Teile des historischen Stadtbereiches, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet. Bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälern aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.

Für Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs gilt deshalb – sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind – § 13 NDSchG. Die einzelnen mit Erdeingriffen verbundenen baulichen Vorhaben müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6-51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden.

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 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.

### 3.3 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Attraktive Innenstadt“. Städtebauliches Planungsziel ist es hierbei, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern.

### 3.4 Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Altstadt Fürstenau“. Ziel dieser Satzung ist „der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

### 3.5 Baudenkmal

Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 3.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeinde Fürstenau im Fachdienst III „Planen und Bauen“ eingesehen werden.