

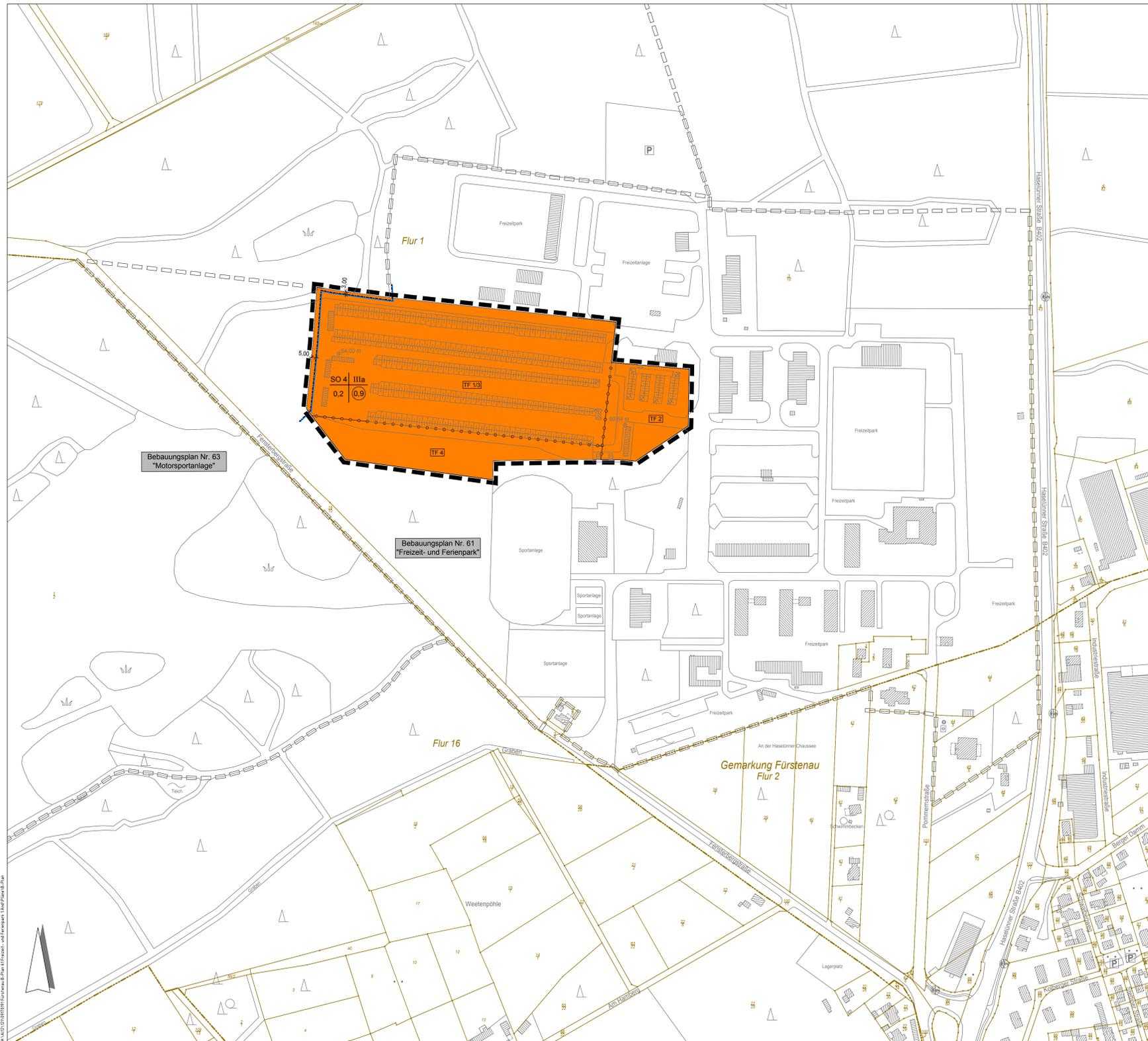


# Stadt Fürstenau

## Landkreis Osnabrück

# Bebauungsplan Nr. 61

## "Freizeit- und Ferienpark" - 1. Änderung



### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**

SO Sonstige Sondergebiete (Freizeit- und Ferienpark) (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) maximal (z.B. 20 %) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,9 Geschosflächenzahl (GFZ) maximal (z.B. 90 %) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen (TF) mit Lärm-Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 innerhalb der Sonstigen Sondergebiete
- Teilfläche mit Lärm-Emissionskontingenten gemäß untenstehender Liste

### FESTSETZUNGEN

**Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und NBauO)**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)  
In dem nachfolgend benannten Sondergebiet sind Nutzungen zulässig, die dem Zweck dienen, den Betrieb des Freizeit- und Ferienparks Fürstenau zu ermöglichen.

**1.1 SO4 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ**  
Allgemein zulässig sind:  
- Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen und Zelten dienen und eine Standplatzgröße von mind. 70 m² aufweisen  
- die für die Hauptnutzung erforderlichen Sanitäranlagen (wie Toiletten, Duschen, Fäkalientorgung) sowie Pflege-, Vier- und Entsorgungseinrichtungen (wie Waschmaschinen, Waschbecken, Trinkwasserentnahme, Abfallsammelstelle) und Verwaltungs- und Lagereinrichtungen (wie Rezeption, Materiallager, Gasdepot)  
- Kitz-Stellplätze für Wartungs-, Unterhaltungs-, Aneidungszwecke sowie die Nutzer des Campingplatzes

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**2.1.** Die Höhe baulicher Anlagen ist auf maximal 7,0 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt. Ausnahmsweise sind für technisch erforderliche Nebenanlagen und Aufbauten höhere Anlagen zulässig, wenn sie eine gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Fläche beanspruchen.

**3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

**3.1.** In den mit a. (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudeflängen von 50 m um bis zu 50 % zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß NBauO einzuhalten.

**4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

**4.1.** Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**5.1** Zur Begrenzung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Schallemissionen erfolgt eine teilflächenbezogene Gewerbelärmkontingentierung. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Lärm-Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Lärm-Emissionskontingente $L_{EK}$ der Teilflächen gemäß DIN 45691	
	$L_{EK}$ in dB(A) pro m <sup>2</sup> tags	$L_{EK}$ in dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
SO 4 - TF 1	62	42
SO 4 - TF 2	73	48
SO 4 - TF 3	62	42
SO 4 - TF 4	50	30

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Fürstenau diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.

Fürstenau, den .....

Bürgermeister ..... Siegel ..... Stadtdirektor .....

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

**SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB**

Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

**RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

**GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

Fürstenau, den .....

Stadtdirektor .....

### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren - z. B. Versteinerungen -), die Aufschluss über die Entwicklung des Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück) 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.
- Wenn bei Durchführung der Bauarbeiten auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmitteleinsatzdienst der zentralen Polizeidirektion zu verständigen.
- Für eine Bebauung bzw. Umbau des Kasernengeländes ist bei Erdbaumaßnahmen grundsätzlich von lokalen Verunreinigungen auszugehen. Beim Auftreten organoleptischer Auffälligkeiten (Geruch / Farbe) im Zusammenhang mit Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich hierüber zu unterrichten. Die Weiterführung der Arbeiten ist dann nur mittels fachgutachterlicher Begleitung gestattet.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Planbereiche des Bebauungsplanes Nr. 61 "Freizeit- und Ferienpark" überlagert und damit rechtsunwirksam.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., die auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nehmen, werden im Fachdienst Planen und Bauen bei der Stadt Fürstenau, Schiefplatz 1, 49584 Fürstenau, zur Einsicht bereitgehalten.

- Flurgrenze
- Gebäude Katasterbestand
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Höhe Schachdeckel in Meter über NHN (Normalhöhennull)  
Die exakte Höhe ist in der Ortlichkeit zu prüfen.

### PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau, Flur 1  
Maßstab: 1:2.000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Dezember 2019

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) 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 13.01.2020).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnummer: 14-0927/2019 Osnabrück, .....



**Stadt Fürstenau**  
Landkreis Osnabrück  
**Bebauungsplan Nr. 61**  
**"Freizeit- und Ferienpark"**  
**- 1. Änderung**  
Vorentwurf M. 1:2.000

