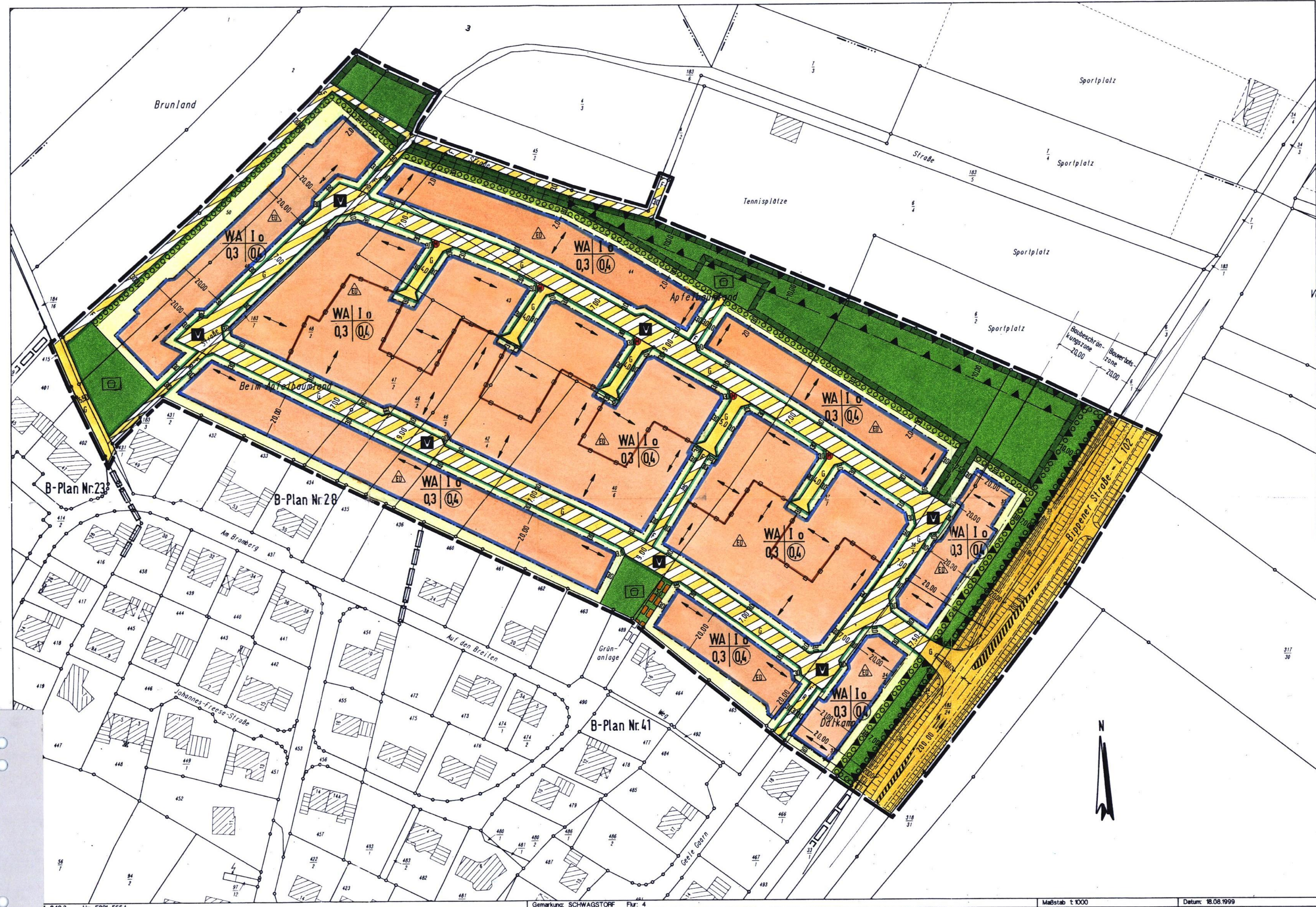




HINWEISE

- Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Landesstraße 102 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedung versehen und in diesem Zustand dauernd erhalten werden.
- Bei einer Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Nach vorliegenden Informationen sind im Plangebiet unter den vorhandenen mittelalterlichen / neuzeitlichen Eschaustragen archaische Funde (z.B. Grabhügelreste) nicht auszuschließen. Die Archaischen Denkmalpflege Osnabrück hat diesbezüglich die erforderlichen Sondagegrabungsschnitte durch archaisches Fachpersonal zur Klärung der konkreten Fund- und Denksituation im Plangebiet durchführen lassen. Dabei wurden keine archaische Fundstellen angetroffen, so daß die vorgesehene baulichen Entwicklung des Plangebietes nunmehr möglich ist. Es ist jedoch weiterhin darauf hinzuweisen, daß bei geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archaische Funde gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Archaischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, zu melden. Die archaischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 102 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).

Planunterlagen L 4-1484/1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Schwagstorf  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300)).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.1999). 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 17. APR. 2001 Im Auftrag  
Katasteramt Osnabrück (Unterschrift)

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT  
OSNABRÜCK

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 27.03.2001 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschosßflächenzahl anzurechnen.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden liegen.
- Das anfallende nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsrechtliche, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Apfelbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Apfelbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Baugrundstücke, die an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft angrenzen, müssen an dieser Grundstücksgrenze fest und lückenlos eingefriedigt und in dieser Form dauerhaft erhalten werden.
- In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind maximal 20 % als Rasenflächen und 10 % als Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 44 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Anlage der Wege in einer Bauweise als „wassergebundene Decke“, 2- bis 8-malige Mahd der Rasenfläche pro Jahr, weder Düngung noch Pestizideinsatz. Die Obstbaumwiese ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Weitergehende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Die Grundflächenzahl (von 0,3) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB  
Die gemäß Landespflegerischen Planungsbeitrag durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes und auf der im Landespflegerischen Planungsbeitrag gekennzeichneten Ersatzfläche (Flurstück 8, Flur 11, Gemarkung Hartlage, Stadt Fürstenau) werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:  

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| - private Flächen (WA)                   | 64,2 % |
| - Rad- und Fußwege                       | 4,8 %  |
| - öffentliche Verkehrsflächen ohne L 102 | 26,9 % |
| - öffentliche Verkehrsflächen der L 102  | 4,1 %  |
| - sonstige öffentliche Flächen           | 0 %    |

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Die Höhe der Einfriedungen, die entsprechend Nr. 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen an den Grenzen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft zu errichten sind, müssen eine Mindesthöhe von 100 cm erreichen. Die Einfriedungen sind nur als Zaun oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig.

Fürstenau, den 26. März 2001

Bürgermeister



Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl  
0,4 Geschosßflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0 Offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptstrichrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße - L = Landesstraße)  
Strassenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Fußweg  
Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Versorgungsfläche  
Trafo

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche - öffentlich  
Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Punkt 14 der Textlichen Festsetzungen)  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  
Sichtwinkel (nachrichtl. Übernahme)  
Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter  
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall - Höhe mind. 3,00 m über angrenzender Sportfläche bzw. 250m über angrenzender Fahrbahnoberkante der L 102)  
Mit Leihungsverträgen zugunsten der RWE Energie AG zu belastende Flächen

BEBAUUNGSPLAN NR. 52  
„WOHNBAUFLÄCHE APFELBAUMLAND“  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
STADT FÜRSTENAU

LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. April 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07. Juni 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, den 26. März 2001

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. April 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Entwurfserklärung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. April 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenau, den 26. März 2001

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfserklärung haben vom 15. Juni 2001 bis einschl. 15. Juli 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 27.03.2001 als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 26. März 2001

Stadtdirektor

URSCHRIFT

Der Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15. April 2001 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. April 2001 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 09. Mai 2001

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fürstenau, den

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
**PLANUNGSBÜRO**  
Dr. Schulz-Dehling + Wisselmann  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Bismarckstr. 10  
49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 22 25 7 - Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 02.06.1996 / 24.05.1996 / 23.09.1999 / 2012.1999 / 02.03.2000 / 30.03.2000