STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 52
"Wohnbaufläche Apfelbaumland"

1. vereinfachte Änderung

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

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

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg
- F+R — Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunster der Anlieger
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  Lärmschutzwall Höhe mind. 3,00m über angrenzender Sportfläche
- 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 des Ursprungsplans

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 Abs. 1BauGB

1.1 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten

b) Firsthöhe / Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 8,50 m nicht überschreiten.

1.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um +1 Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.

1.4 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

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 wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

1.5 Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.

1.6 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 31 Abs. 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.

1.7 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je 150 m2 öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Apfelbäume) zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm).

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Das anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

b) Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil einer größeren Gesamtfläche und entsprechend der Gesamtkonzeption der Ursprungsplanung herzurichten. Die textliche Festsetzung im Ursprungsplan hierzu lautet:

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.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

a) Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.

b) Je angefangenen 350 m2 Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Apfelbäume) zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung

Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

2.2 Einfriedungen

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.

Die Höhe der Einfriedungen, die an den Grenzen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft zu errichten sind, muss eine Mindesthöhe von 100 cm erreichen. Die Einfriedungen sind nur als Zaun oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland"

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland" für die überplanten Flächen unwirksam.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 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 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 Immissionsschutz

a) Straßen

Von der Landesstraße L 102 „Bippener Straße" gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

b) Landwirtschaft

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchs- und Geräuschimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

3.4 Brandschutz

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.

3.5 Baum- und Strauchpflanzungen

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.

3.6 Oberflächenwasser

Bei einer Verrieselung des anfallenden, nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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 Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 52 "Wohnbaufläche Apfelbaumland", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den 11.04.2016

(SIEGEL)

gez. Gans — Bürgermeister

gez. Trütken — Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fürstenau, den 11.04.2016 (SIEGEL)

gez. Trütken — Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schwagstorf, Flur 4

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2015

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 20.05.2015). 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 23.03.2016

Geschäftsnachweis: L4-366/2015

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)

gez. i.V. F. Batzer — Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenau, den 11.04.2016 (SIEGEL)

gez. Trütken — Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den 11.04.2016 (SIEGEL)

gez. Trütken — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 52 "Wohnbaufläche Apfelbaumland", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2016 rechtsverbindlich geworden.

Fürstenau, den 26.05.2016 (SIEGEL)

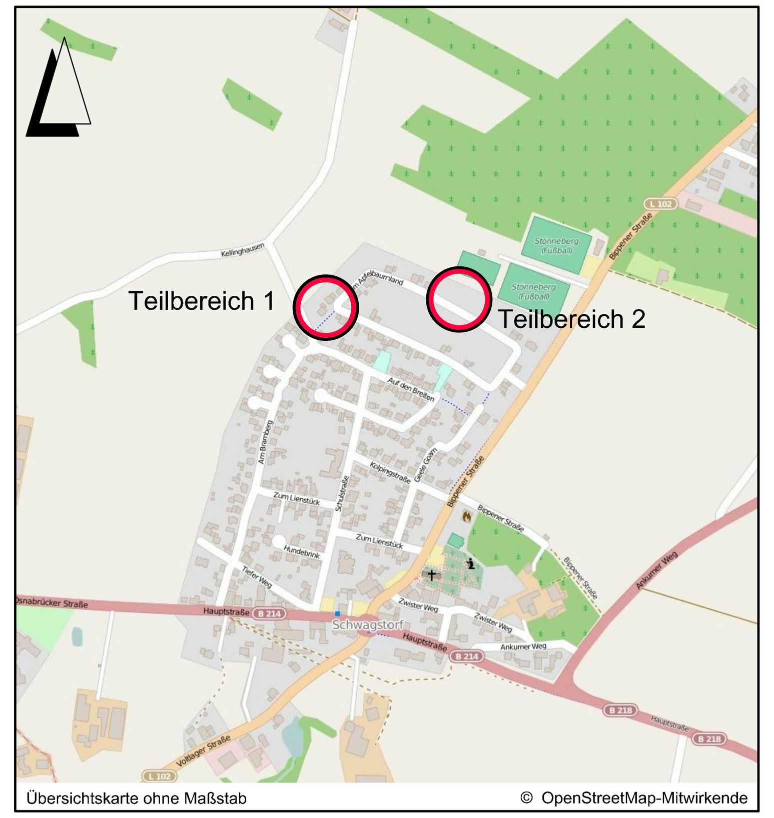
gez. Trütken — Stadtdirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenau, den

.... Stadtdirektor



Übersichtskarte ohne Maßstab

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	2015-06	Rl
gez. i.V. Desmarowitz	gezeichnet	2015-06	Hd
	geprüft	2016-03	Rl
Wallenhorst, 2016-03-15	freigegeben	2016-03	Dw

Plan-Nummer: H:\FUERSTENAU\215163\PLAENE\bp_bplan-52-1aen_Abschrift Gez.dwg(Layout1) - (V1-1-1)

STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 52
"Wohnbaufläche Apfelbaumland", 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 500 — Unterlage : 1 — Blatt Nr. : 1