

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA**  
**2 Wo** Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1) mit max. 2 Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.5)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** 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
- 6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
  - Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 2.1)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Fürstenau, den .....  
.....  
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 ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den .....  
.....  
Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 56 "Kollenpohl", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Fürstenau, den .....  
.....  
Stadtdirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind 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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenau, den .....  
.....  
Stadtdirektor

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

- 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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:**  
Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses darf eine Höhe von 55,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO:**
  - Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe eine Höhe von max. 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
  - Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 9,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Die Festsetzung Nr. 1.4 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.
- 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 begrenzt.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**
  - Aktiver Schallschutz**  
Die Festsetzung Nr. 1.6.1 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.
  - Passiver Schallschutz**  
Die Festsetzung Nr. 1.6.2 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
  - Ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
  - Die Festsetzung Nr. 1.7.2 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.
  - Die Festsetzung Nr. 1.7.3 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.
  - Die Festsetzung Nr. 1.7.4 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB:**  
Die Festsetzung Nr. 1.8 aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.

#### 2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:**  
Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden. Wenn ein hiernach theoretisch erforderliches Sichtdreieck wegen vorhandener Bebauung nicht freigehalten werden kann, ist die Schenkellänge auf der übergeordneten Straße beizubehalten; die Schenkellänge auf der untergeordneten Straße ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bebauung.
- Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 und 6 FStrG:**  
Der Hinweis zur Baubeschränkungszone aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung.
- 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, Holzkohleasammungen, 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 Kreisarchologie, 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.

#### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO)

- Vorgärten**  
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- Einfriedigungen**  
Die Grundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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 Fürstenau diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Kollenpohl", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den ..... (SIEGEL)  
.....  
Bürgermeisterin Stadtdirektor

### Aufstellungsbeschluss

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

Fürstenau, den .....  
.....  
Stadtdirektor

### Planunterlage

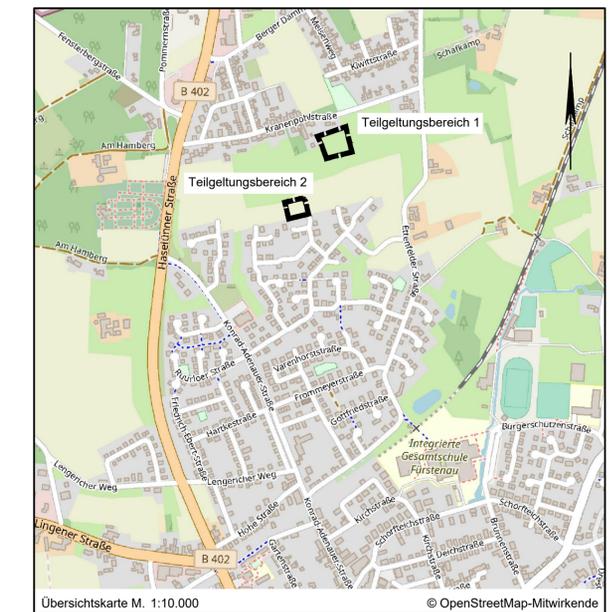
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau, Flur 15  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2022

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 21.02.2022). 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: L4-0137/2022

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....



### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2022-03 Sz
	gezeichnet	2022-03 Hd
	geprüft	
Wallenhorst, 2022-03-21	Freigegeben	

Pfad: H:\FUERSTENAU\221534\PLAENE\B\lp\_bplan-56\_3aen\_01.dwg (B-Plan)

**Stadt Fürstenau**  
Bebauungsplan Nr. 56  
"Kollenpohl", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf Maßstab 1:1.000