



Stadt Fürstenau

Bebauungsplan Nr. 78

"Haselünner Straße / Berger Damm"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MU** Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,0** Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5** Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
in Meter über NHN (Normalhöhennull) - 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)
- Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen (privat)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (privat)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1**
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

- In den "Urbanen Gebieten" (MU) sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Vergnügungsgaststätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 6a i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den "Urbanen Gebieten" sind Fremdwerbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen
unzulässig.
(§ 6a Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
- In den "Urbanen Gebieten" sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
gemäß der Fürstenauer Sortimentsliste (Stand: 06/2019) unzulässig.
(§ 6a i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen
4.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb
der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
zu berücksichtigen:
4.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau
oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der
schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen
bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden
Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden
Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen
Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und
Bettenräumen:

Lärmpegel- bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büro- und Schlaf- und Schlaf- und Schlaf- und	Wohn- und Schlaf- und Schlaf- und	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im baurechtlichen Verfahren
erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

4.1.2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den
lärmbelasteten Bereichen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
- 4.1.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter
Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass
diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der
Stadtverwaltung eingesehen werden.
- 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 oder
Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - , die Aufschluss
über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die
Entwicklung der Erde geben) 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,
49087 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 Denkmalbehörde vorher die
Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Rodungsarbeiten und vorbereitende Bodenarbeiten sollten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln
(01.10. bis 28.02.) erfolgen. Andernfalls ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle
bezüglich vorhandener Brutplätze durchzuführen.
- Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeld Einrichtung nur
außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar)
durchzuführen.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Straßeneigentumsgrenze zur B 402 mit einer festen
lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.
- Die Flächen der Sichtfelder, im Einmündungsbereich B 402 / Berger Damm, dürfen in mehr als 80
cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.
- Durch das Plangebiet verläuft der Richtfunk HY105 - HY3019. Im Bereich von diesem ist eine
Bebauungshöhe von max. 25 m ü. GOK nicht zu überschreiten.

- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne**
- Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)**
- Flurgrenze**
- Gebäude Katasterbestand**
- Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)**
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
- abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude**

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

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

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

Der Entwurf dieses 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 diesen 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 diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Dieser 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 dieses Bebauungsplanes sind die Verletzungen von
Verfahrens- und Formschriften 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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13a 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 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) 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 Bauanordnungsverordnung (BauNVO) 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

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau, Flur 2

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung" © März 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
25.03.2022).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0200/2022 Osnabrück,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

.....
Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)

Stadt Fürstenau

Bebauungsplan Nr. 78

"Haselünner Straße / Berger Damm"

Vorentwurf

M. 1:1.000

