



# Stadt Fürstenaue

## Bebauungsplan Nr. 31

### "Gewerbegebiet Sellberg" - 1. Änderung / Erweiterung



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)**
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - FH Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - TH Traufhöhe in Meter über OKFF - 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)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - SDWD zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
  - 38-50° zulässige Dachneigungsspanne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) nicht überschreiten.
- Dächer von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Grunddach mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszubilden.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind nur als Flachdächer zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Fürstenaue, den .....

..... Bürgermeisterin .....

..... Siegel .....

..... Stadtdirektor .....

#### VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Fürstenaue, den .....

..... Stadtdirektor .....

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaue 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.

Fürstenaue, den .....

..... Stadtdirektor .....

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaue 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. § 4 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.

Fürstenaue, den .....

..... Stadtdirektor .....

#### SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

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

Fürstenaue, 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.

Fürstenaue, 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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenaue, den .....

..... Stadtdirektor .....

#### 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. Vorsteinerungen -, 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, 49097 Osnabrück, Tel.: 0541323-2277 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. Rodungsarbeiten und vorbereitende Bodenarbeiten sollen 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.
  - Bei baulichen Änderungen von Gebäuden oder bei Neubauten in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 8 NDSchG) ist die Denkmalschutzbehörde zu hören.
  - Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldeneinrichtung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) durchzuführen.
  - Im Bereich der "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist die Entnahme und das Freilegen des Grundwassers untersagt.
- ..... Stadtdirektor .....
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
  - Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
  - Flurgrenze
  - Gebäude Katasterbestand

#### PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenaue, Flur 5

**Maßstab:** 1:1.000

**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2023

**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 18.04.2023). 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: L4-0088/2023 Osnabrück, .....

**LGLN** Dienstleistungsstelle  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Katasteramt Osnabrück

..... (Unterschrift)

**Stadt Fürstenaue**

**Bebauungsplan Nr. 31**

**"Gewerbegebiet Sellberg"**

**- 1. Änderung / Erweiterung**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

Vorentwurf

M. 1:1.000

