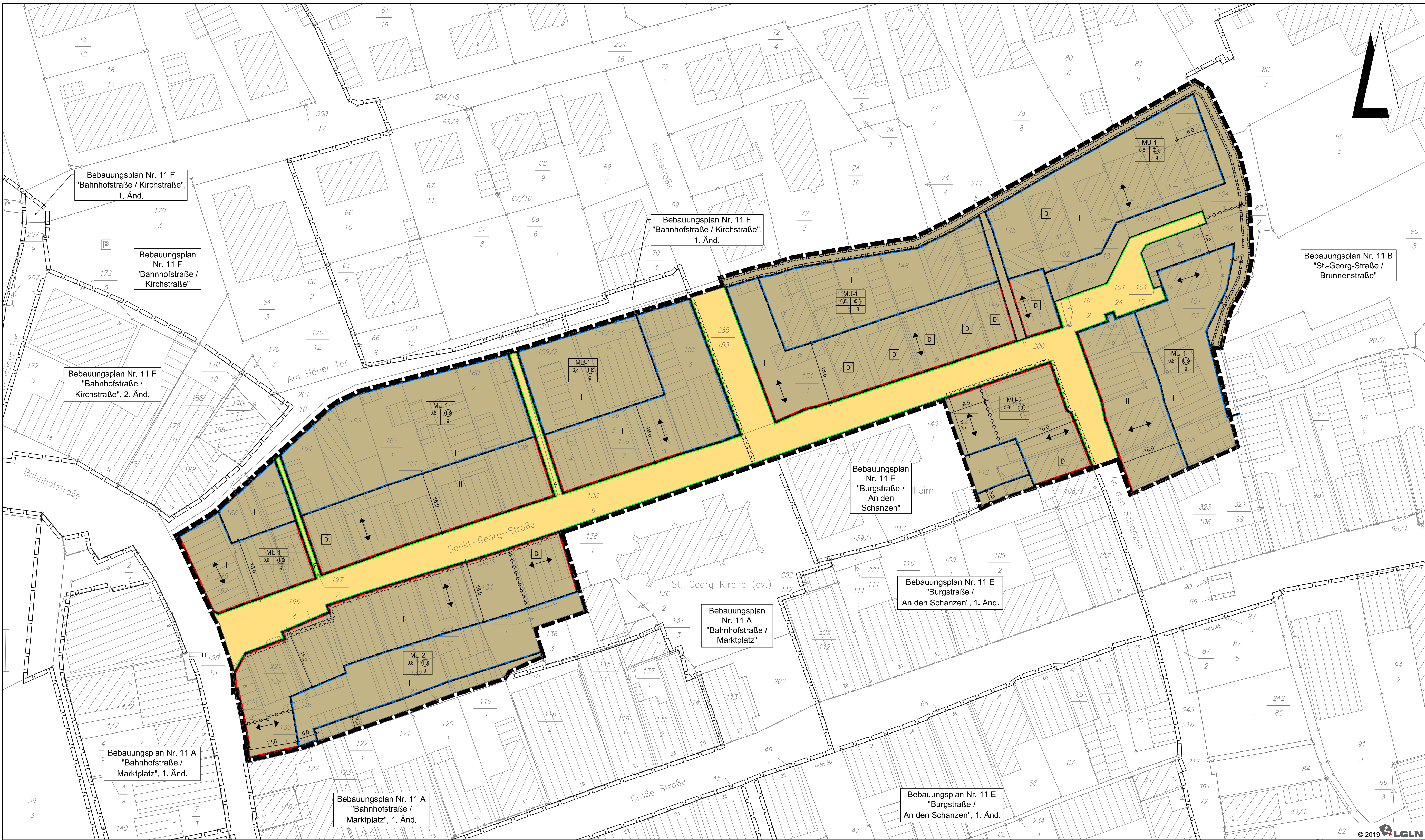




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauordnungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flur-/Grenzlinie		
---	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
---	Flurstücksgrenze		
---	Flurstücknummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 10702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	g geschlossene Bauweise
g	Baugrenze
g	Baulinie
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Straßenverkehrsflächen
F	Fußwege

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen	Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Urbane Gebiete (MU)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 1.2 **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- a) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um vorhandene Traufgassen zu erhalten.
- b) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau in den rückwärtigen, eingeschlossenen Bereichen Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung zulassen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

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

Dachausbildung
In den MU-1-Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig (Satteldächer, Krüppelwalmdächer). Die Dachneigungen sind hierbei zwischen 40° und 50° zu errichten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 **Überplanung der Bebauungspläne Nr. 11a, 11b, 11e und 11f**
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11a, 11b, 11e und 11f (Ursprungspläne) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.
- 3.2 **Bodenfunde**
Das Plangebiet umfasst Teile des historischen Stadtbereiches, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet. Bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten von archaischen Funden bzw. Kulturdenkmälern aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.
- Für Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 NDSchG. Die einzelnen mit Erdarbeiten verbundenen baulichen Vorhaben müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6-51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacke 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 **Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Attraktive Innenstadt“. Städtebauliches Planungsziel ist es hierbei, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern.
- 3.4 **Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB**
Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Altstadt Fürstenau“. Ziel dieser Satzung ist „der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Innerhalb des Satzungsbereichs bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- 3.5 **Baudenkmal**
Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 3.6 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeinde Fürstenau im Fachdienst III „Planen und Bauen“ eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 64 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. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fürstenau, den (SIEGEL)
Bürgermeister 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
Bürgermeister Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Höckel, Flur 5
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2019
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 19.12.2018). 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: L4-934/2018
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

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 ausgelegt.

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. 76 „Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“ 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 unbedachtlich.

Fürstenau, den
Stadtdirektor



Übersichtskarte M 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		2019-05	Ri
		2019-05	Ber
		geprüft	
		freigegeben	

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\218579\PLANE\BP\bp_bplan-76_02.dwg (B-Plan)

STADT FÜRSTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 76
"Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1:500