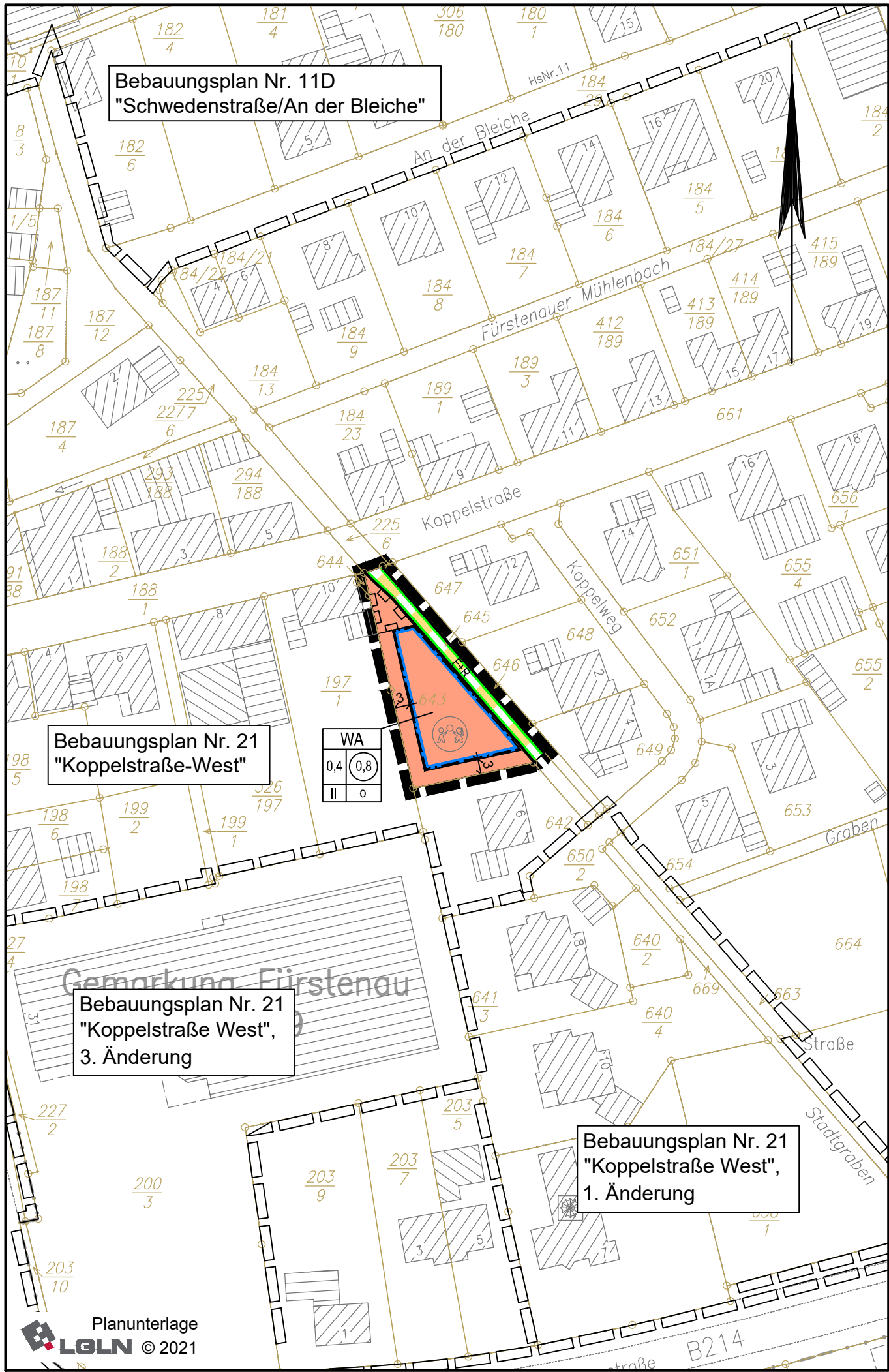




- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO
a) Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
b) Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) im Erdgeschoss darf eine Höhe von 47,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
a) 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.
b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,50 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- 1.4 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.

- 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- 2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 21 „Koppelstraße-West“
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße-West“ (Ursprungsplan) wird durch die 4. Änderung in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.
- 2.2 Archäologische Bodenfunde
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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2.3 Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherren zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.
- 2.4 Rechtliche Grundlagen
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Fürstenau (Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau) eingesehen werden.

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 ausgelegen.

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. 21 "Koppelweg-West", 4. 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 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

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
12/3 Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 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)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 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)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Fürstenau und den zuständigen Versorgungsträgern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
--- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 § 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. 21 "Koppelweg-West", 4. 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.

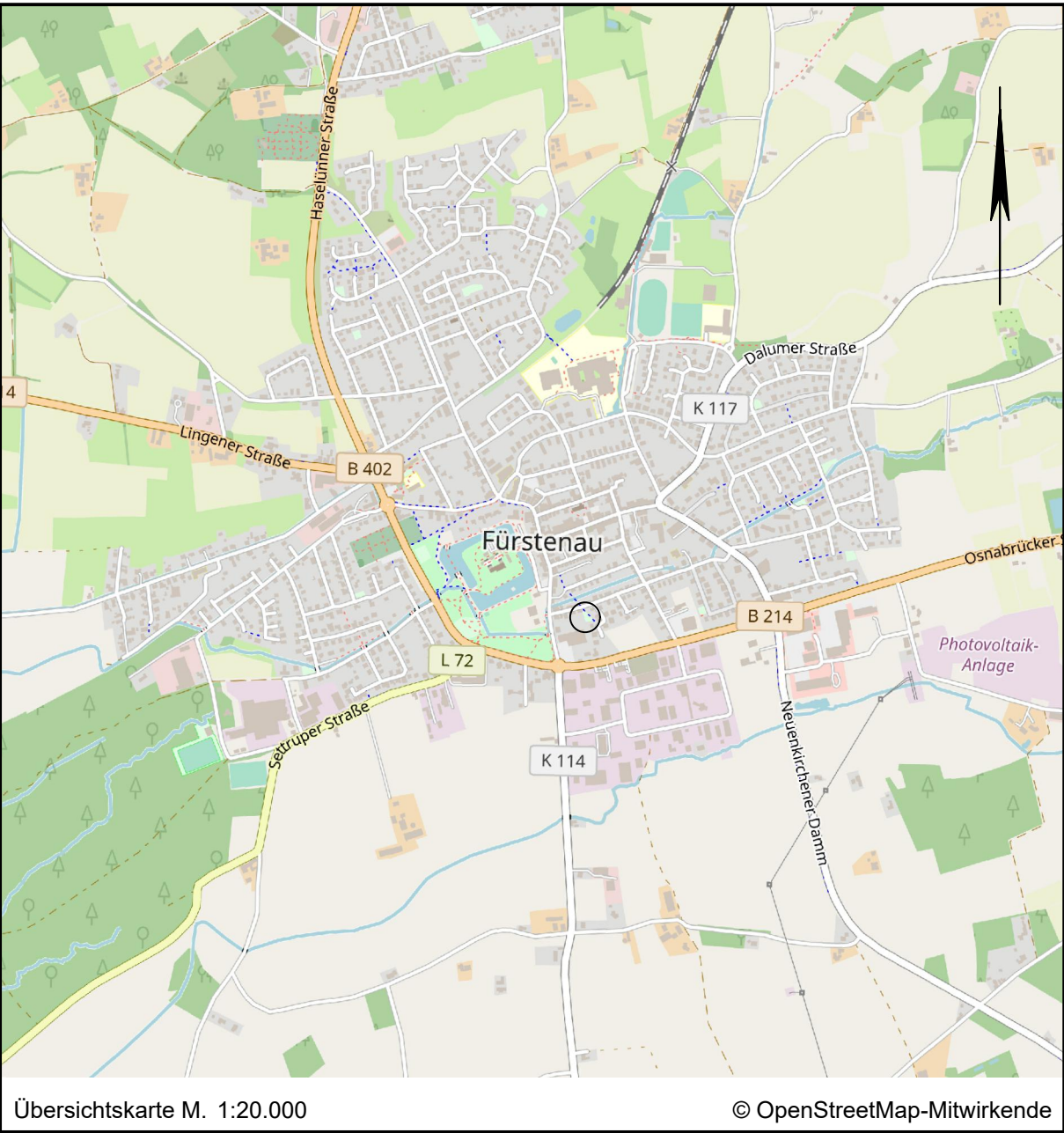
Fürstenau, den
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau, Flur 9
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2021
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 29.09.2021). 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: L4-0731/2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

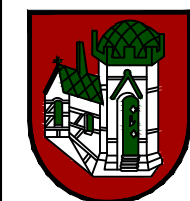


Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
bearbeitet		2021-11	Sz
gezeichnet		2021-11	Ber
geprüft			
freigegeben			

Wallenhorst, 2021-11-01

Pfad: H:\FUERSTENAU\221430\PLAENE\BP\bp_bplan-21-4aen_02.dwg(B-Plan)



Stadt Fürstenau

Bebauungsplan Nr. 21

"Koppelstraße-West", 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1:1.000