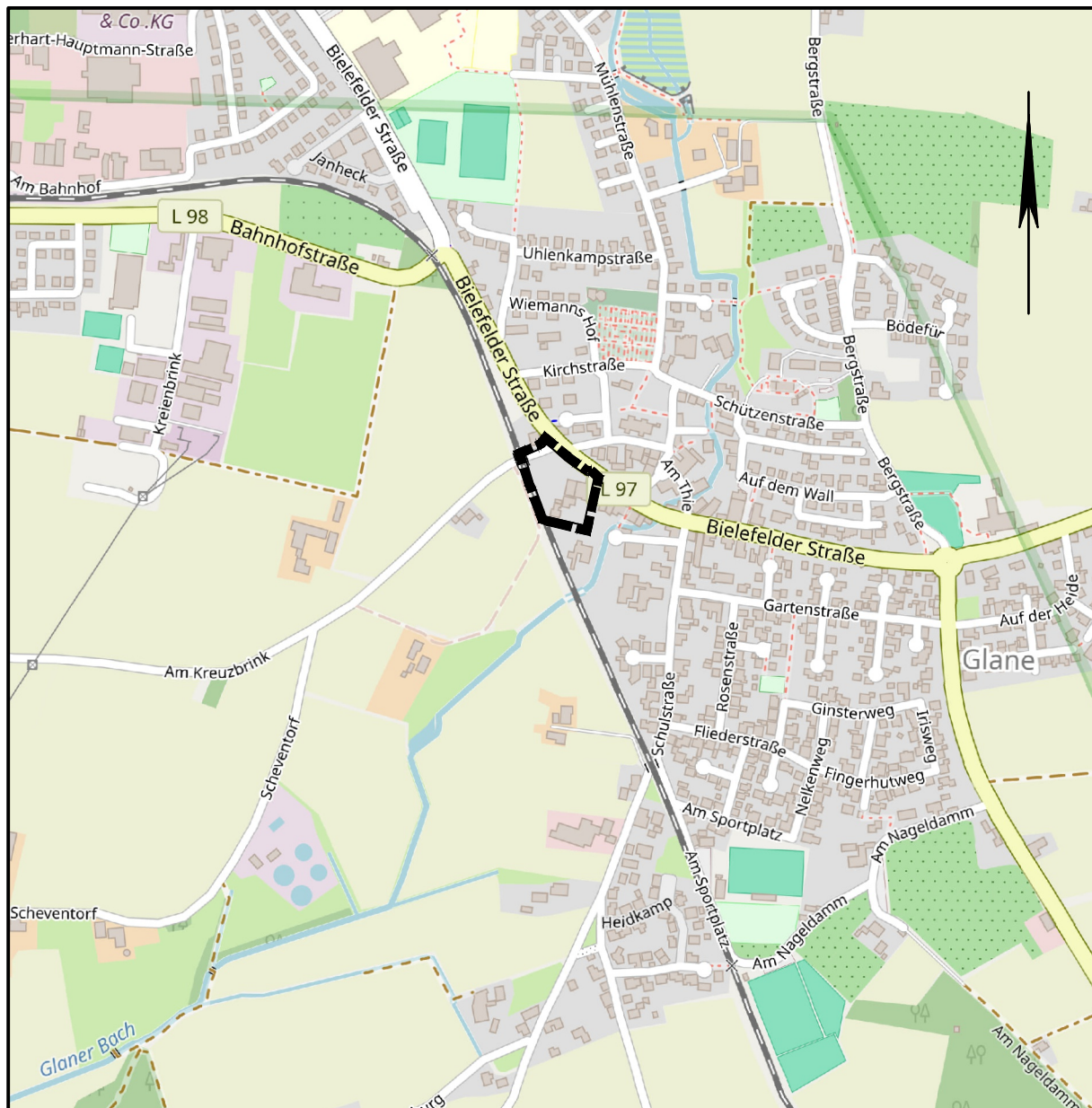




Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 15.06.2026

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06.2026	Kr
gezeichnet	06.2026	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\B_IBURG\224513\PLAENE\BP\bp_bplan-11-2aen_03.dwg(B-Plan)



Stadt Bad Iburg Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern Glane“, 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1:500

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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.

Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigte Bereiche

Sonstige Festsetzungen


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes


 Umgrenzung der Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
 i.V.m. § ..., Nr. ... der textlichen Festsetzungen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

WD	Walmdach	SD	Satteldach
----	----------	----	------------

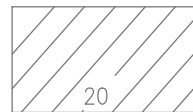
Planunterlage


 Gemarkungsgrenze


 Flurgrenze


 Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal


 Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern



Wirtschaftsgebäude, Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge errichtet werden dürfen.

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.
- b) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

1.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A) Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A) Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A) Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 – 75 dB(A).
- b) In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

- c) In den Überschreitungsbereichen der 16. BImSchV am Tag ($> 59 \text{ dB(A)}$) sind die Außenwohnbereiche entweder auf der lärmabgewandten Fassadenseite zu errichten oder sie sind mit Lärmschutzelementen zum Schutz der Freisitze auszustatten. Diese müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen erhalten, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämmmaß $R_w > 25 \text{ dB(A)}$).

Von den vorstehenden benannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen für Schallschutz mittels einer Detailberechnung des Vorhabens nachgewiesen wird, dass aufgrund der beantragten baulichen Gegebenheiten oder anderer Umstände andere oder geringere Schutzmaßnahmen zur Lärmvorsorge beitragen oder ausreichen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nrn. 1, 3 und 6 NBauO)

- 2.1 Im WA 1- und WA 2 - Gebiet sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung bei geneigten Dächern von Hauptbaukörpern muss zwischen 10° und 45° betragen.
- 2.4 Doppelhäuser sind hinsichtlich des Materials und der Farbe ihrer Fassaden und der Hauptdachflächen einheitlich zu gestalten.
- 2.5 Die Grundstücke sind mit naturraumtypischen (heimischen) Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Rotdorn o. ä.) einzufrieden, wenn eine Einfriedung gewünscht wird. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.

3.0 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

3.2 Artenschutz

Baufeldräumung/Gebäudeabriss (Brutvögel):

- a) Um die Möglichkeit von Haussperlingsbruten zu minimieren, sollen die untersten beiden Dachziegelreihen vor Beginn der Brutsaison (01.03. bis 30.09.) entfernt werden.
- b) Es wird empfohlen Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten wie den Haussperling an den geplanten Neubau auf den Vorhabengelände zu integrieren.
- c) Zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu gewährleisten, dass sämtliche vorbereitenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Gilde von Gehölz- und Bodenbrütern durchgeführt werden. Dies betrifft die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09. Ist dieser Zeitplan nicht einzuhalten, so sollte vor Beginn der Brutzeit eine Entwertung von potenziellen Brutplätzen unter Beteiligung eines Fachbüros stattfinden.
- d) In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichten zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können

3.3 Kampfmittelbeseitigung:

Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

3.4 Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortskern Glane“, 2. Änd. wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortskern Glane“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 unwirksam.

3.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bad Iburg im Fachdienst II - Planen und Bauen eingesehen werden (Am Gografenhof 3, D-49186 Bad Iburg, Telefon: +49 5403 404-0, Fax: +49 5403 404-99, E-Mail: bauen@badiburg.de).