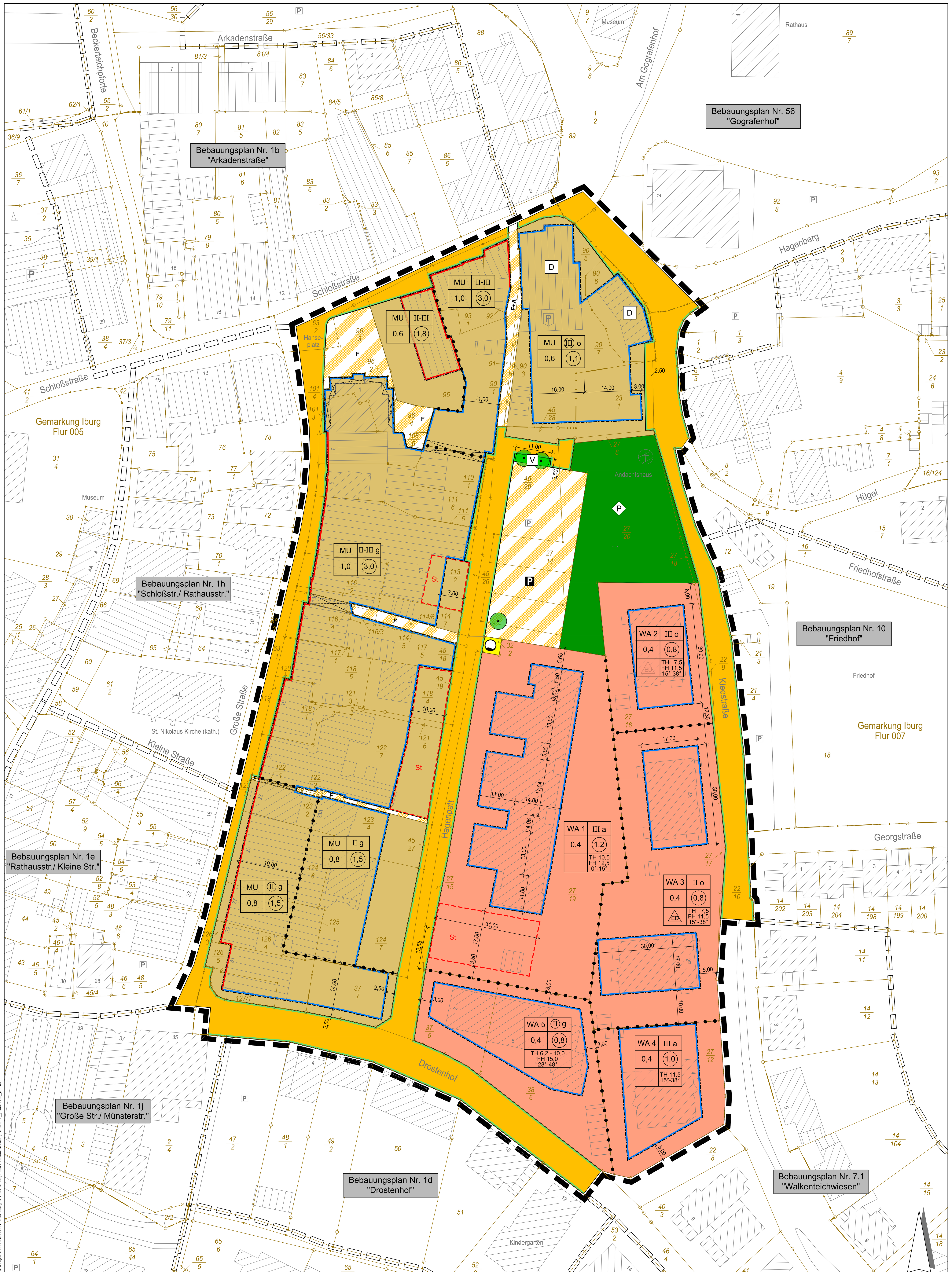
STADT BAD IBURG
LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 1c "Hagenpatt" - Neuaufstellung - -1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,8)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II-III	Zahl der Vollgeschosse - von - bis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 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)
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)

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Arkade (überbaubarer Durchgang)

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 besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
F	Fußweg
F+A	Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Wasser (Brunnen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
P	Private Grünflächen (§ 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)

	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
15°-38°	zulässige Dachneigungsspanne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

1. Gebäudehöhen

1.1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche, darf die jeweilige Anschlusshöhe der öffentlichen Erschließungsfläche nur um maximal 20 cm überschreiten. Abweichend von diesem Grundsatz ist im WA1-Gebiet eine Überschreitung bis maximal 60 cm zulässig und im WA2-Gebiet eine Unterschreitung von mindestens 40 cm erforderlich.
Bei geneigten Erschließungsflächen ist die Anschlusshöhe der Verkehrsfläche auszumitteln.

1.2. Traufhöhe (nur bei "Urbanen Gebieten")
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, muss mindestens 6,20 m und darf maximal 10,00 m betragen.

1.3. Traufhöhe (nur bei "Allgemeinen Wohngebieten")
In den Allgemeinen Wohngebieten gelten die zeichnerischen Festsetzungen. Die Traufenhöhe in den WA2- und WA3-Gebieten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf ausnahmsweise die, in der Planzeichnung angegebene Höhe, um bis zu 2,80 m überschreiten, wenn es sich bei der zusätzlichen Höhe um die Außenwand eines zurückgesetzten Staffelgeschosses handelt.

1.4. Firsthöhe (nur bei "Urbanen Gebieten")
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Firstoberkante, darf höchstens 15,00 m betragen.

1.5. Firsthöhe (nur bei "Allgemeinen Wohngebieten")
In den Allgemeinen Wohngebieten gelten die zeichnerischen Festsetzungen.

2. Nutzungsregelungen

2.1. Allgemeine Wohngebiete
Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.2. Urbane Gebiete
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.

2.3. Arkaden (überbaubarer Durchgang)
In den als Arkaden (überbaubaren Durchgang) festgesetzten Bereichen gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

3. Baulinien

Von den festgesetzten Baulinien sind Vor- oder Rücksprünge bis zu einer Tiefe von maximal 1, 50 m zugelassen. Dieses schließt auch Erker und Giebel ein.

4. Bauweisen

In den Bereichen der abweichenden Bauweisen dürfen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO über die Regelungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 hinausgehend die Gebäude mehr als 50 m Länge betragen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn innerhalb des Grundstückes keine Stellplatzanlagen gesondert festgesetzt sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

1. Dachausbildung

Die Dachneigung aller Hauptkörper bei Urbanen Gebieten muss 28 - 48 Grad betragen. Bei untergeordneten Dachflächen (max. 35 %) sind Abweichungen zulässig. Für die Dachneigung aller Hauptbaukörper bei „Allgemeinen Wohngebieten" gelten die zeichnerischen Festsetzungen. Bei untergeordneten Dachflächen (max. 35 %) sind Abweichungen zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Einfriedung

Auf den Grundstücksgrenzen sind im Bereich von Geländeabfällen Einfriedungen bzw. Stützmauern als Abgrenzung der Fläche zu errichten. Diese Stützmauern sind in Natursteinen bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. 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 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 Denkmalschutzbehörde 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.

3. Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldeinrichtung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) durchzuführen.

	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
	Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
	Flurgrenze
	Gebäude Katasterbestand

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Iburg, Flur 5, 7

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Februar 2025

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 17.08.2024).

Geschäftsnachweis: L4-0401/2024

Osnabrück, ...

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

Dienstsiegel

....
(Unterschrift)

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), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Bad Iburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (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), in den jeweils aktuell gütligen Fassungen.

Bad Iburg, den ....

....
Bürgermeister Siegel

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 im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Iburg, den ....

....
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung 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 und wurde im Internet veröffentlicht.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom .... bis einschließlich .... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad iburg, den ....

....
Bürgermeister

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis einschließlich .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen und wurden im Internet veröffentlicht.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Bad Iburg, den ....

....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

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

Bad Iburg, den ....

....
Bürgermeister

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.

Bad Iburg, den ....

....
Bürgermeister

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.

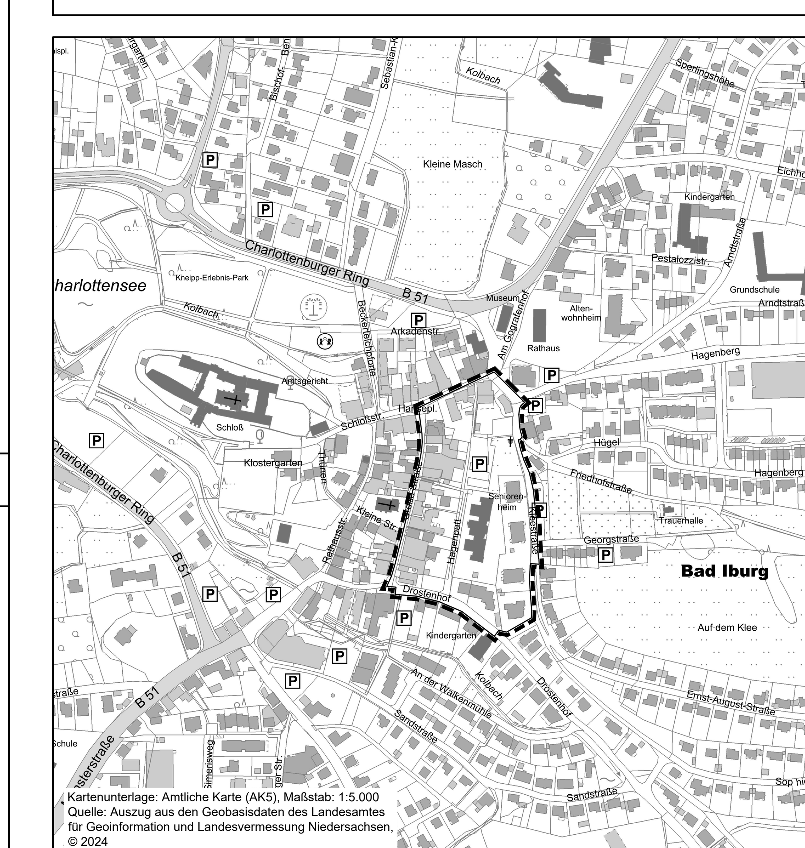
Bad Iburg, den ....

....
Bürgermeister

Stadt Bad Iburg
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 1c "Hagenpatt" - Neuaufstellung - - 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf **M. 1:500**



Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM
Proj. Nr. 24 105 011
Osnabrück, 15.04.2025

....
Unterschrift