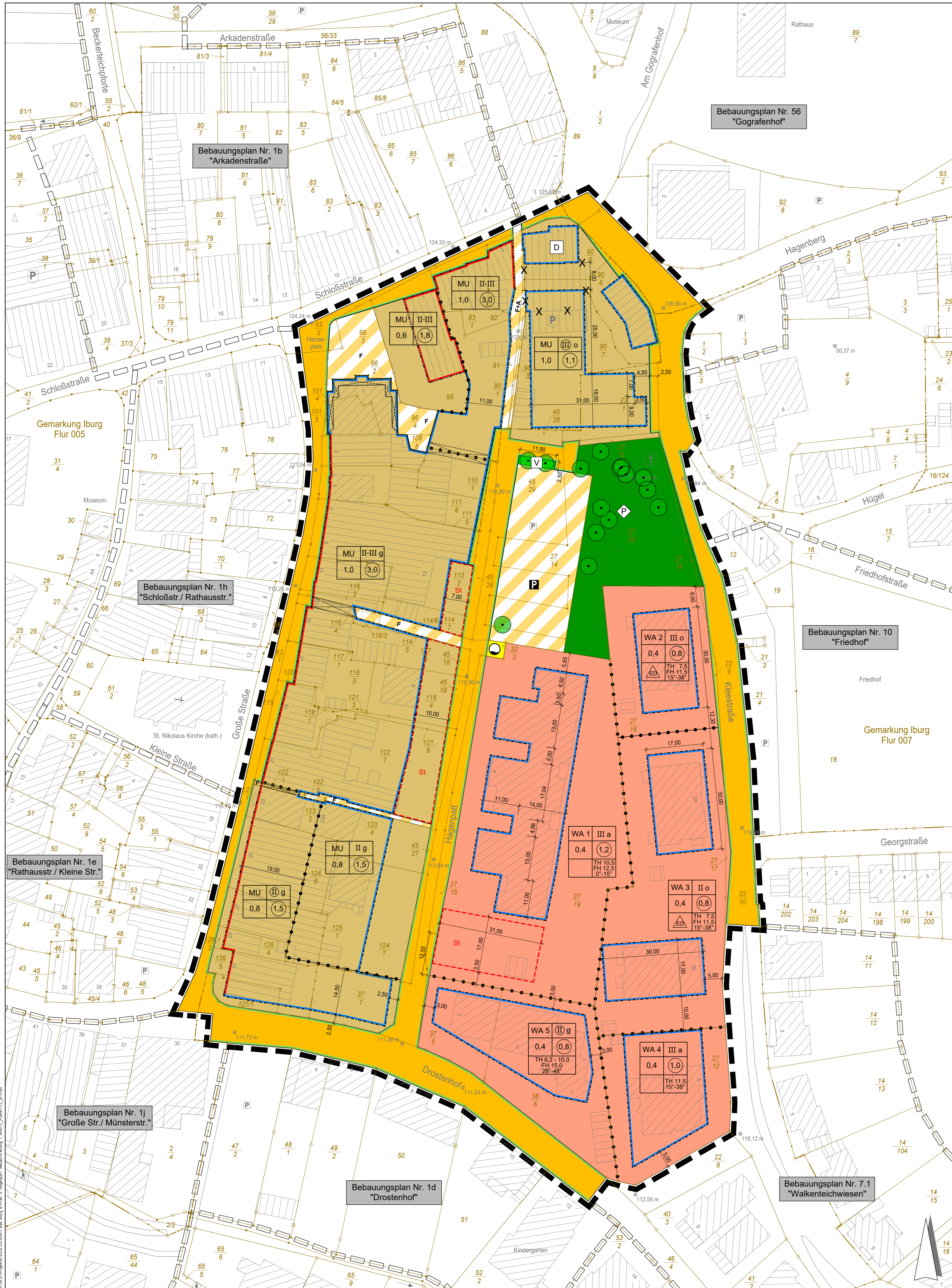


STADT BAD IBURG

LANDKREIS OSNABRÜCK

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



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)
△	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)
—	Arcade (überbaubarer Durchgang)

VERKEHRSFÄCHEN (§ 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)
■	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)

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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER 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 Abgrenzung 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)

- Gebäudehöhen
 - Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Bezugshöhe der nächstgelegenen Fahrbahn, gemessen von der Mitte des Gebäudes an der Fahrbahnmitte, nur um maximal 20 cm überschreiten. Wenn ein Gebäude über eine Anbindung an zwei Erschließungsstraßen verfügt, ist für die Ermittlung der OKFF die adressbildende Erschließungsstraße zugrunde zu legen. Die Höhe der OKFF ist nur so weit der Fahrbahnmitte zuzurechnen, wie es zwei Drittel der Entfernung zwischen den beiden Erschließungsstraßen entspricht. Für das verbleibende Drittel gilt Nr. 1.1 Satz 1.
 - 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)
 - Traufhöhe (nur bei "Urbanen Gebieten")
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtrauf, muss mindestens 6,20 m und darf maximal 10,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)
 - Traufhöhe (nur bei "Allgemeinen Wohngebieten")
In den Allgemeinen Wohngebieten gelten die zeichnerischen Festsetzungen. Die Traufhöhe in den WA2- und WA3-Gebieten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtrauf, 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)
 - Firsthöhe (nur bei "Urbanen Gebieten")
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zur Firstoberkante, darf höchstens 15,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)
 - Firsthöhe (nur bei "Allgemeinen Wohngebieten")
In den Allgemeinen Wohngebieten gelten die zeichnerischen Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)
- Nutzungsregelungen
 - Allgemeine Wohngebiete
Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 4 i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Urbane Gebiete
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 6a i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Urbanen Gebieten sind in den Gebäuden Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Wohnnutzungen können ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn diese zur Straße Hagenpatt ausgerichtet sind. (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)
 - In den "Urbanen Gebieten" (MU) sind Fremdwerbeanlagen als gewerbliche Anlagen unzulässig. (§ 6a Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
 - Arcaden (überbaubarer Durchgang)
In den als Arcaden (überbaubarer Durchgang) festgesetzten Bereichen gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Bauweisen
In den Bereichen der abweichenden Bauweisen dürfen über die Regelungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO hinausgehend die Gebäude mehr als 50 m Länge betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn innerhalb des Grundstückes keine Stellplatzanlagen gesondert festgesetzt sind. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Flächen, die als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Stillplatz festgesetzt sind, sind je 3 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Dachbegrenzung
Flachdächer mit einer Dachneigung von < 15° sind als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

- 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 Hauptkörper bei "Allgemeinen Wohngebieten" gelten die zeichnerischen Festsetzungen. Bei untergeordneten Dachflächen (max. 35 %) sind Abweichungen zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Einfriedung
Auf den Grundstücksgrenzen sind im Bereich von Geländeauffüllungen Einfriedungen bzw. Stützmauern als Abgrenzung der Fläche zu errichten. Diese Stützmauern sind in Natursteinen bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

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, Holzlehrscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzerstörungen, 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 Kreisarchivologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49097 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Rödigungsarbeiten und vorbereitende Bodenarbeiten sollten nur außerhalb der Brutzell von Vögeln (01.10. bis 28.02.) erfolgen. Andernfalls ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle bezüglich vorhandener Brutplätze durchzuführen.
- Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldrichtung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) durchzuführen.
 - Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
 - Flurstücksgrenze (vermarktl / unvermarktl)
 - Flurgrenze
 - Gebäude Katasterbestand
 - abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
 - Höhe Schachdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weicht die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.2024).

Geschäftsnummer: LA-0401/2024 Osnabrück, ...

LGLN Dienstesiegel (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 dem 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 Bauvorschriftenverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Bad Iburg, den

Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Farnstau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung 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 ausliegen 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

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 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 ausliegen und wurden im Internet veröffentlicht.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingetroffen 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 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 Flächenzweckbestimmungsplanes 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

Kartenunterlage: Amtliche Karte (AKS), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2024

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Te 1 49088 Osnabrück E-Mail: osnabruck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0 111 Internet: www.pbh.org

PLANNINGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 24.105.011 Osnabrück, 31.07.2025