



Stadt Bad Iburg

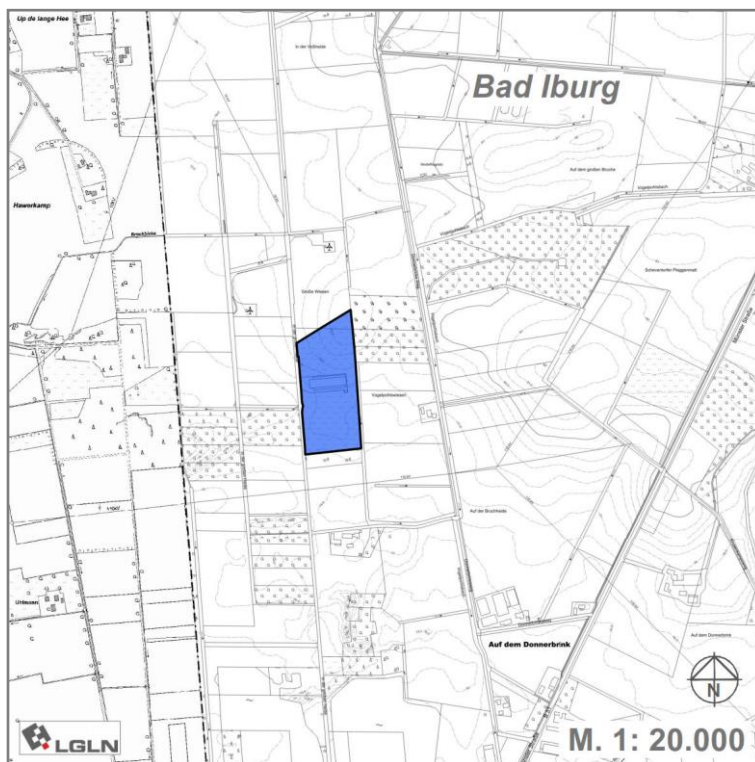
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 96 „westlich Donnerbrinksweg“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- Beteiligung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Sondergebiet Tierhaltung (§ 1 i. V. m. 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Tierhaltung dient der Unterbringung von Tierhaltungsanlagen. Innerhalb dieses Gebietes sind Tierhaltungsanlagen sowie dieser Nutzung zugehörige und dienliche Anlagen (insb. Hofflächen, Kot-/Güllebehälter, Silos usw.) zulässig.

b) Sondergebiet Agri-PV (§ 1 i. V. m. 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Agri PV (SO_{APV}) dient der solaren Stromproduktion bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche.

Im Sondergebiet Agri-PV sind ausschließlich folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- senkrecht aufgestellte oder nachgeführte Solarmodule (Photovoltaikanlagen), die in einem Reihenabstand von mindestens 8,0 m aufgeständert und punktuell im Untergrund verankert werden
- Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z. B. Technikgebäude, Stromspeicher-Container, Trafostationen, (unterirdische) Kabelleitungen, Zaunanlagen)
- Zufahrten und Wartungsflächen
- integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen und unter den Modulreihen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche (GR)
- die Höhe der baulichen Anlagen (Maximalhöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Die Maximalhöhe (H_{\max}) im SO *Tierhaltung* wird relativ zur angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) in der Gebäudemitte.

Die Maximalhöhe (H_{\max}) im SO *Agri-PV* wird relativ zur natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Sie ermittelt sich als Abstand zwischen dem oberen Punkt der Anlage (Querriegel) und der Höhe der unmittelbar darunter verlaufenden natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in der Modulmitte.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Schornsteine, Antennen oder Masten sind bis zu 8,0 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Wartungsflächen; Kabelleitungen, Einfriedungen sowie Tierunterstände.

Zur östlichen Plangebietsgrenze sind entlang des Flurstücks Nr. 72 (Gemarkung Ostenfelde, Flur 17) die gesondert oben genannten Nebenanlagen wie Kabelleitungen und Tierunterstände nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Einfriedungen entlang des Flurstücks Nr. 72 (Gemarkung Ostenfelde, Flur 17) haben die Regelung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zu beachten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Gestaltung von Flächenbefestigungen

Erforderliche Flächenbefestigungen (insb. Fahrwege und Wartungsflächen) sind im SO *Agri-PV* nach Möglichkeit als begrünte Flächenbefestigungen herzurichten, mindestens jedoch in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein etc.). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert i. S. d. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,3 ist.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf der Fläche und den baulichen Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches am Ort des Anfalls bzw. im unmittelbar angrenzenden Bereich über die belebte Bodenzone zu versickern.

c) Heckenpflanzung

Die private Grünfläche ist als standortheimische Feldhecke anzulegen. Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden, die Artenauswahl umfasst mindestens fünf verschiedene Gehölzarten. Die Pflanzung erfolgt vierreihig, gruppenweise (5 – 10 Stk./Art) im lockeren Dreiecksverband und mit Pflanz- und Reihenabständen von ca. 1,50 m.

Die Pflege der Hecke erfolgt nur im Bedarfsfall durch abschnittsweise oder einzelgehölzweise Verjüngung, die Länge der Abschnitte beträgt maximal 50 m. Saumstrukturen werden extensiv gepflegt (maximal zweimalige Mahd im Jahr).

5. Befristung der PV-Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Mit der dauerhaften Außerbetriebnahme der Anlagen zur solaren Stromproduktion erlischt deren Zulässigkeit sowie die Zulässigkeit der mit dieser Nutzung einhergehenden Nebenanlagen im SO *Agri-PV*. Zulässig bleibt die landwirtschaftliche Nutzung auf der ganzen Fläche.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind in Form von durchsichtigen Zaunanlagen, ggf. in Kombination mit lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen, zulässig.

Zur östlichen Plangebietsgrenze ist entlang des Flurstücks Nr. 72 (Gemarkung Ostenfelde, Flur 17) ein Mindestabstand von 1,0 m (Räumstreifen) einzuhalten.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden im Stadthaus der Stadt Bad Iburg beim Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.

3. 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 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.

4. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

5. Baugrunduntersuchung

Für eine sichere Planung und Bauvorbereitung insbesondere im Hinblick auf eine Stützenrammbarkeit wird eine auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

6. Bodenschutz im Zuge der Bauarbeiten und des Anlagenrückbaus

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes beim Bauen auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen (siehe auch Umweltbericht Kapitel 3.2). Hierbei wird insbesondere auf die Regelungen der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) verwiesen.

Um die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Zuge der Errichtung wie auch des Rückbaus der Agri-PV-Anlage einschließlich Nebenanlagen angemessen zu berücksichtigen, wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung für den Anlagenbau wie auch für den Rückbau empfohlen.

7. Artenschutz

Im Umfeld der Planung befinden sich teils wertvolle Biotope mit potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Für die Umsetzung der Planung gelten die Regeln des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (hier: Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zu vermeiden, gelten

bauzeitliche Beschränkungen für die Durchführung der Bauarbeiten: Bauarbeiten sind unzulässig innerhalb der Hauptvogelbrutzeit (März bis Juli).

Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal zehn Tage vor Baubeginn und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn im relevanten Umfeld des Vorhabens keine störungsempfindlichen Vogelarten nachgewiesen werden. Der fachgutachterliche Nachweis ist vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11. September 2025
Bu/Su-9393.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG