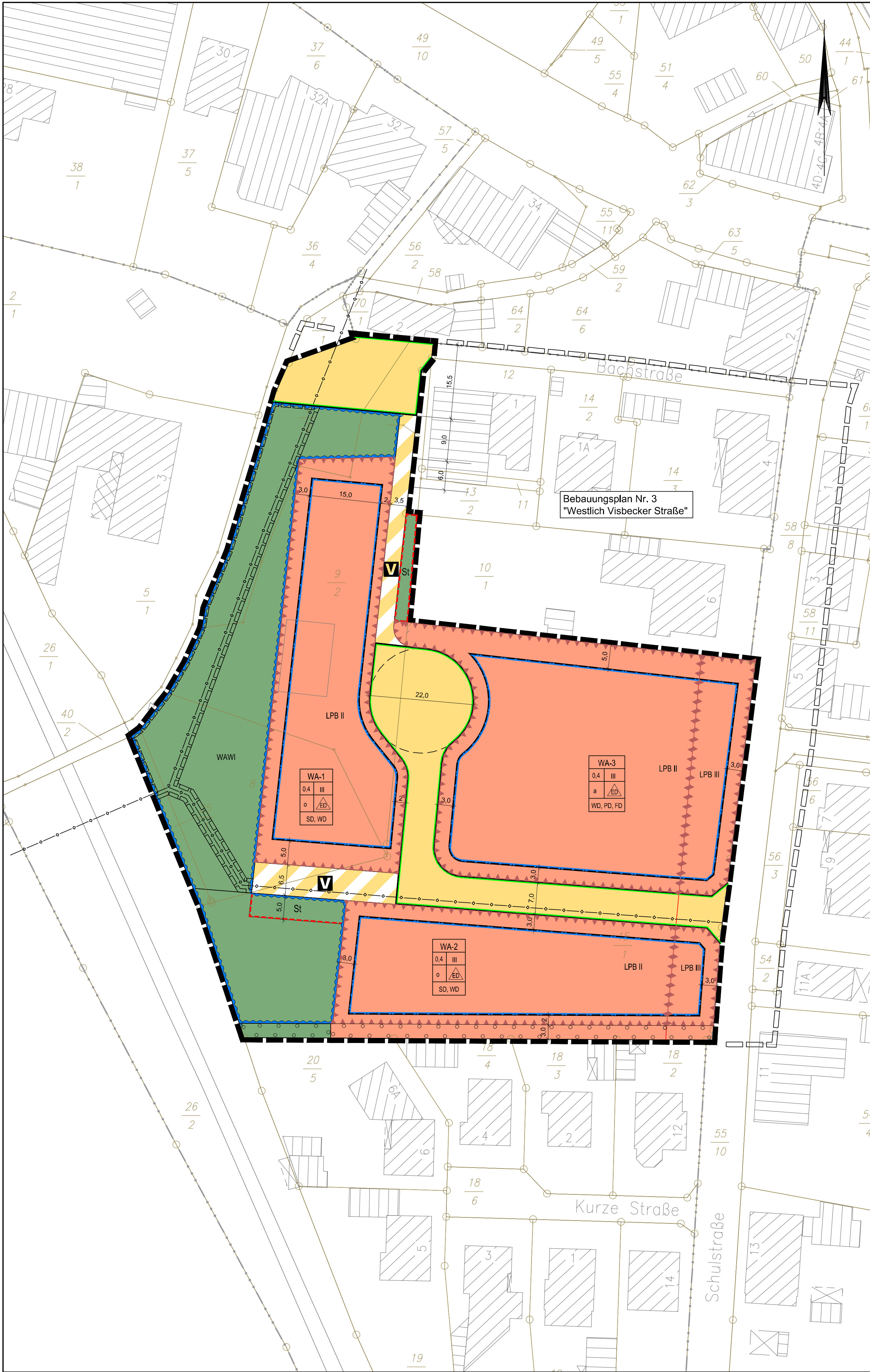




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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)	
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser
—	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
V	Verkehrsberuhigte Bereiche
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	private Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
	Überflutungsbereiche bei Starkregenereignissen (WAWI)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Festsetzungen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Unterhaltungsverbandes und den Ver- und Entsorgern
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. § ..., Nr. ... der textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Örtliche Bauvorschriften	
FD	Flachdach
WD	Walmdach
SD	Satteldach
PD	Palmdach

Nachrichtliche Übernahmen

Schmutzwasserleitung (unterirdisch)

Planunterlage

---	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
—	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
o	Flurstücksnummer		

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. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m nicht überschreiten. 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 Gabeln 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)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (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)

b) In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen über 45 dB(A) 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 19005 aufweisen.

c) Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.5 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

a) Die in der Planzeichnung mit „Wawi 1“ bezeichneten Flächen sind so herzurichten bzw. soweit abzugeben, dass als Ersatz für die erforderliche Aufhöhung der angrenzenden Bauflächen im WAWI-Gebiet ein zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen wird. Der genaue Nachweis muss im Rahmen der wasserrechtlichen Anträge zum Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

b) Innerhalb des WA1 Gebietes muss der Erdgeschoßfußboden der Gebäude sowie insbesondere auch die Gebäudezugänge, die Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächte, u. ä. eine Höhe von mindestens ca. 95,5 m über Normalhöhennull (NNH) aufweisen. Der genaue Nachweis muss im Rahmen der wasserrechtlichen Anträge zum Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

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

Im WA 3 -Gebiet sind für die Hauptbaukörper, Pultdächer, Walmdächer, Satteldächer und ausnahmsweise in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Flachdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung bei geneigten Dächern von Hauptbaukörpern muss zwischen 15° 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, Rostorn 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

Baufeldrämmung/Gebäudeabriss (Brutvögel):

Um die Möglichkeit von Haussehlingsbruten zu minimieren, sollen die untersten beiden Dachziegelreihen vor Beginn der Brutsaison (01.03. bis 30.09.) entfernt werden.

Es wird empfohlen Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten wie den Haussperling an den geplanten Neubau auf den Vorhabensgelände zu integrieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu gewährleisten, dass sämtliche vorbereitenden Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Gänge von Gehölz- und Bodenbrütern durchgeführt werden. Dies betrifft die Beseitigung der Vegetation (Baufeldrämmung). Die artenschutzspezifischen 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.

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichtern 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

Gebäudeabriss oder -umbau (Fledermäuse):

Der Gebäudeabriss sowie die Gehölzentfernung ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Anfang April bis Ende Oktober) durchzuführen. Sollen während der Abrucharbeiten dennoch Fledermäuse angetroffen werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Die Tiere sind durch fachkundiges, im Umgang mit Fledermäusen geschultes Personal schonend aufzunehmen, in einem absichersicheren und geeigneten Behälter unterzubringen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück fachgerecht umzusetzen.

Wird ein Abruch sowie die Gehölzentfernung innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt, so ist durch eine Schwärmkontrolle kurz vor dem Maßnahmenbeginn (max. fünf Tage) sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in den Gebäudekomplex oder den betroffenen Gehölzen befinden. Je nach der Kontrolle kann eine ökologische Baubegleitung des Abruchs notwendig sein. Diese Baubegleitung würde dann eine fachliche Entwertung der mit Hilfe der Schwärmkontrolle gefundenen Quartiere beinhalten.

3.4 Kampfmittelbeseitigung:

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

3.5 Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Westlich Visbecker Straße“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich Visbecker Straße“ unwirksam.

3.6 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).

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 (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bad Iburg diesen Bebauungsplan Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Iburg, den (SIEGEL)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Iburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Iburg, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©

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). 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:



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

(Dienstsiegel)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Iburg hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Iburg, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Iburg 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.

Bad Iburg, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Iburg, den

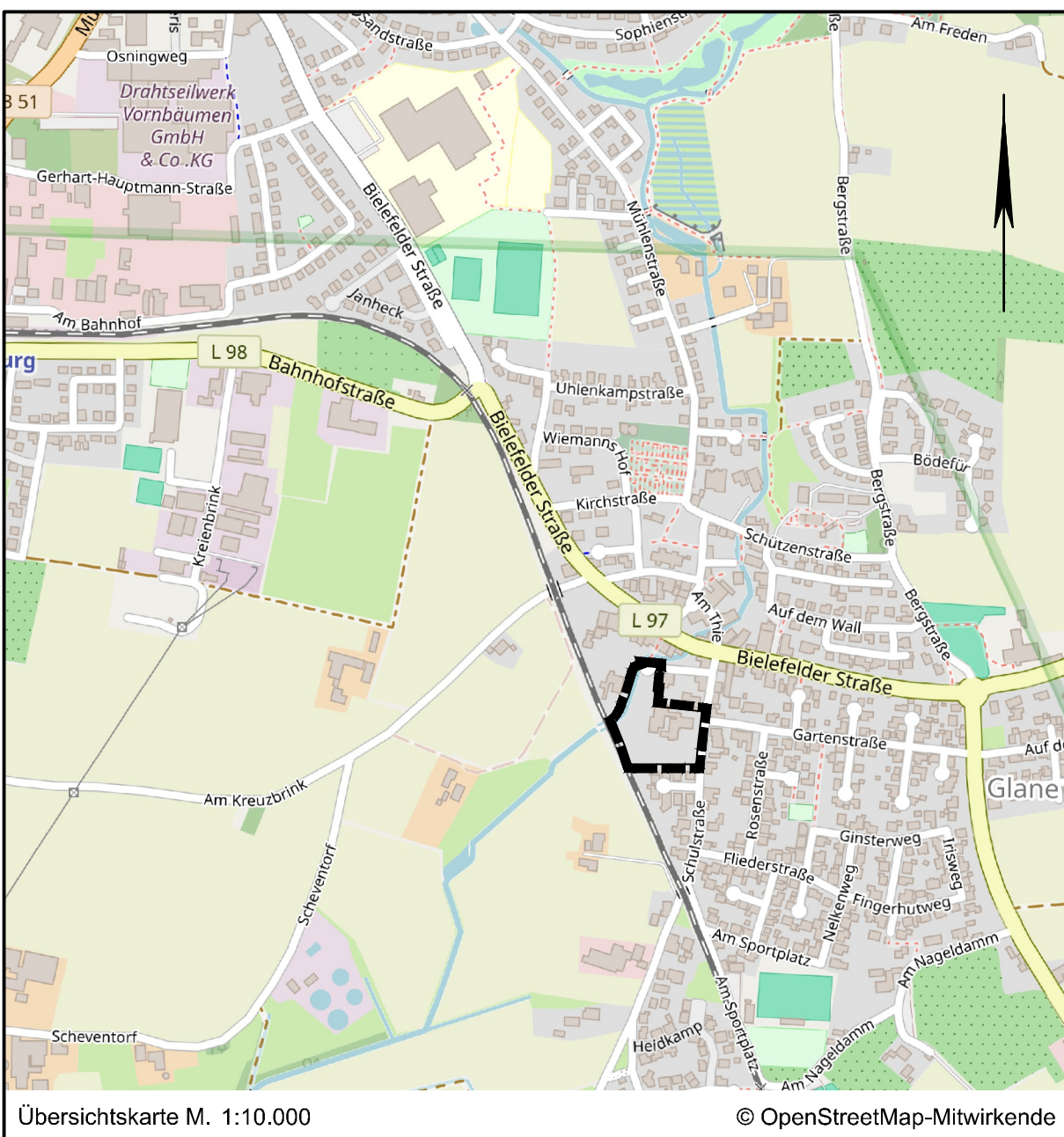
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind 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 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

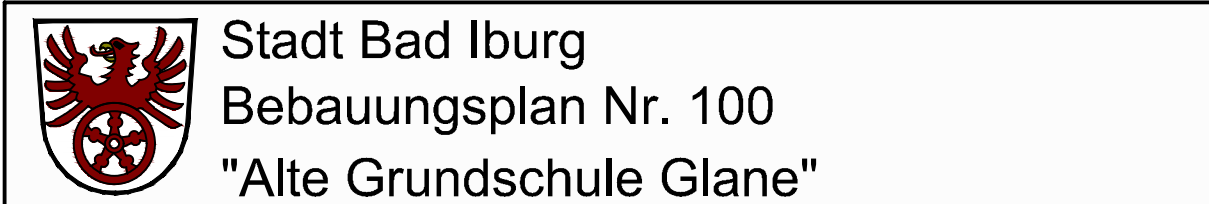
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
	bearbeitet	01.2026	Kr
	gezeichnet	01.2026	Hd
	geprüft		
	freigegeben		

Wappenhorst, 30.01.2026 Pfad: H:\B_IBURG\225139\PLAENE\Btbp_bplan-100_01.dwg(B-Plan)



Stadt Bad Iburg
Bebauungsplan Nr. 100
"Alte Grundschule Glane"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorentwurf

Maßstab 1:500