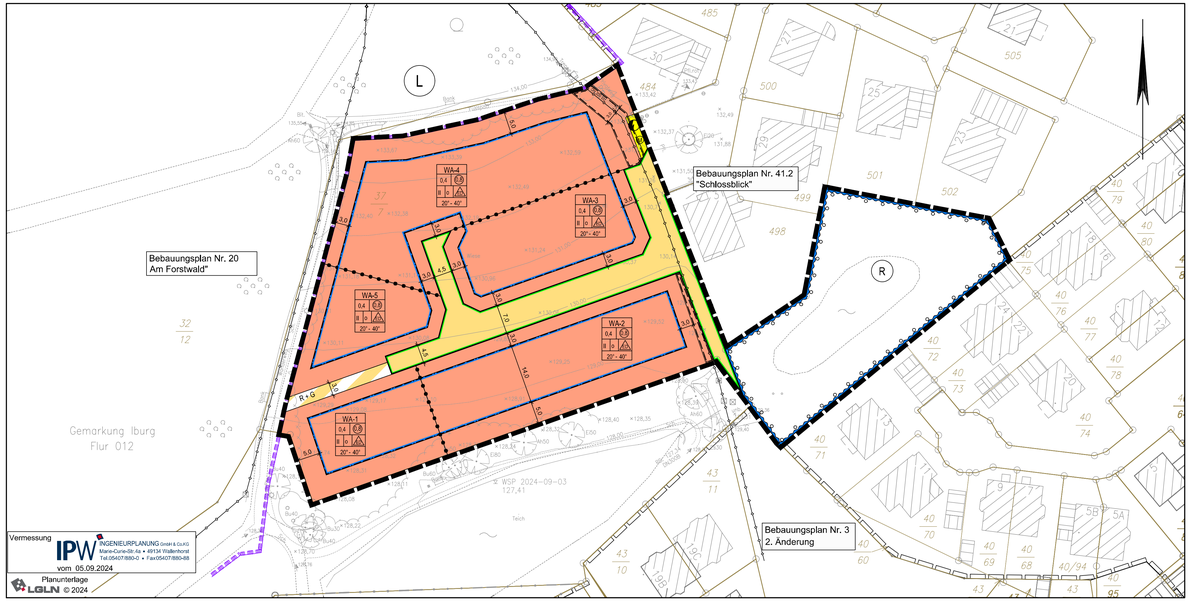


Planzeichenerklärung

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.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA-1 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)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R+G eigenständige Rad- und Gehwege

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- Trafostation
- M Mülltonnensammelplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken

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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

- 20°-40° Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen

- DN 200 Stz Schmutzwasser (unterirdisch)

Vermerkungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf die folgenden Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten:

WA-1-Gebiet 129,00 m ü. NHN
WA-2-Gebiet 129,50 m ü. NHN
WA-3-Gebiet 131,00 m ü. NHN
WA-4-Gebiet 132,50 m ü. NHN
WA-5-Gebiet 130,50 m ü. NHN

Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahme von max. 0,60 m zulässig, soweit aufgrund der Topografie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.

1.3 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung):

b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 11,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.4 Bauweise gem. § 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.

1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt, d. h. pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind 2 Vollgeschosse zulässig.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum aus untenstehender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

1.9 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Externe Kompensation.

Der Nachweis des Kompensationsbedarfs in Höhe von 6.102 Werteinheiten erfolgt über den Kompensationsflächenpool „Hof Schlamann". Der Kompensationsflächenpool „Hof Schlamann" befindet sich auf Privatflächen in Natrup-Hagen.

Konkret erfolgt der Nachweis über die Fläche 9a, 9b, 9c und anteilig 9d (Gemarkung Natrup-Hagen, Flur 10 Flurstück 14/10) des Kompensationsflächenpools. Auf diesen Flächen erfolgt die Aufwertung eines nicht standortgerecht bewirtschafteten Erlen- und Eschen-Quellwald.

Flächen zum Anpflanzen

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Fläche zur Regenrückhaltung herzustellen sowie Baum - und Strauchgruppen zu je 3-6 naturraumtypischer Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen, zu ernalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand untereinander sollte 12-15m betragen. Die übrigen Flächen sind als ein-/zweischürige Wiese anzulegen.

Artenliste als Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

Baumarten:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Weide	*Salix spec.*

Straucharten:

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Holunder	*Sambucus nigra*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3+6 NBauO

2.1 Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Einfriedungen sind als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,80 m über der betreffenden Grundstücksoberfläche nicht überschreiten.

2.2 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt mind. 20° / max. 48°. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 80 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 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.

3.2 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.

3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des östlichen Plangebietes verläuft 1 Schmutzwasserleitung in Nord-Südrichtung. Für die mit GFL1 bezeichneten Fläche wird ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die erste Inanspruchnahme des Bodens bzw. die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf eine nächtliche Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

3.5 Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Schlossblick II" werden die rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20, „Am Forstwald" und der B-Plan Nr. 41.2 „Schlossblick" teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Schlossblick II" werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der beiden oben genannten B-Pläne 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 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 (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bad Iburg diesen Bebauungsplan Nr. 20.1 "Schlossblick II", 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 Gemarkung Iburg, Flur 12.

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2025

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 21.08.2024). 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: L4-0351/2024

LGLN
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 Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden 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. 20.1 "Schlossblick II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Iburg, den .....

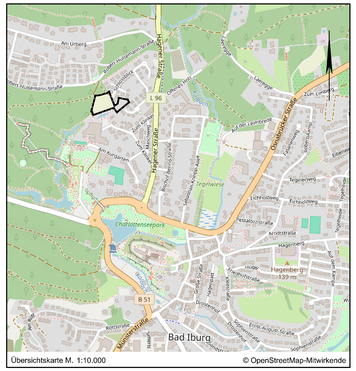
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und 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



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANING GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	06.2026	Kr
	gezeichnet	06.2026	Hd/Io
	geprüft		
Wallenhorst, 17.06.2026	freigegeben		

Pfad: H:\B_IBURG\222370\PLAENE\BP\bp_bplan-20.1_10.dwg(B-Plan)

Stadt Bad Iburg
Bebauungsplan Nr. 20.1
"Schlossblick II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | Maßstab 1:500

Plotdatum: 2026-06-17 Speicherdatum: 2026-06-17