



# Stadt Bad Iburg

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 5

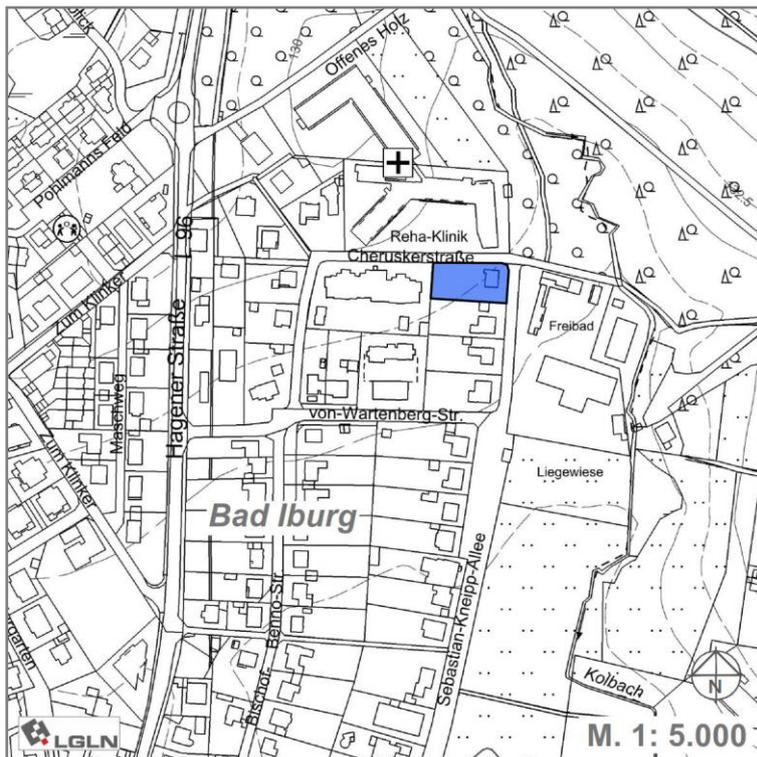
„Dahlkamp I“

## 5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

## Textliche Festsetzungen

- Beteiligung -



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### **eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Es wird ein eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen durch Balkone, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern eine Breite von maximal 7,5 m nicht überschritten wird.

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

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

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

##### **a) Stellplätze und Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfuge, Rasenfuge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

##### **b) Beleuchtung**

Es ist eine bedarfsgerechte Außenbeleuchtung unter ausschließlicher Verwendung von Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit warmweißen Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit

Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossenen Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite vorzusehen.

**6. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind mindestens 6,5 m entfernt von der erschließenden Verkehrsfläche zu errichten, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie. Sie dürfen nicht vor der Straßenzugewandten (vorderen) tatsächlichen Gebäudefront errichtet werden, gemessen zur anbaufähigen Straßenbegrenzung.

## TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

### 1. Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### a) Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt zwischen 30° und 50°.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von über 43° zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten.

#### c) Drempel (Kniestock)

Der Sparrenanschnittpunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeaußenwand) darf das Maß von 0,5 m über Oberkante Rohdecke des Fußbodens des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht überschreiten.

## HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden im Stadthaus der Stadt Bad Iburg, Fachbereich Planen und Bauen, Am Gografenhof 4, 49186 Bad Iburg eingesehen werden.

### 3. Bestandsgebäude

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.

### 4. 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.

### 5. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

### 6. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung haben 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.

### 7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

## **8. Bergbau**

Der Änderungsbereich liegt gemäß dem Internet NIBIS-Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) über dem Bergwerkeigentum Georg-Marie (Eisenerz). Rechteinhaber dieses Bergwerksfeldes ist die Klöckner Werke AG in Salzgitter (Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter).

Nach Sichtung des NIBIS-Kartenserver am 21.02.2023 kann festgehalten werden, dass eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG bzw. Bewilligung gem. § 8 BBergG für den Planbereich nicht besteht.

## **9. Artenschutzrechtliche Belange**

Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge geplanter Abriss- oder Sanierungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Im Vorfeld der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

## **10. Gestaltung von Freiflächen**

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten, Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

## **11. Dachbegrünung**

Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sollten dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte einen Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) angelegt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **12. Solarenergie**

Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

## **13. Regenwasserspeicherung**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

## **14. Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 21. August 2024  
Mi/Su -9401.011

.....  
(Der Bearbeiter)

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