

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis: Osnabrück-Land

Gemeinde: Nortrup

Gemarkung: Nortrup

Flur: 12, 13 und 21

Maßstab: 1:1.000

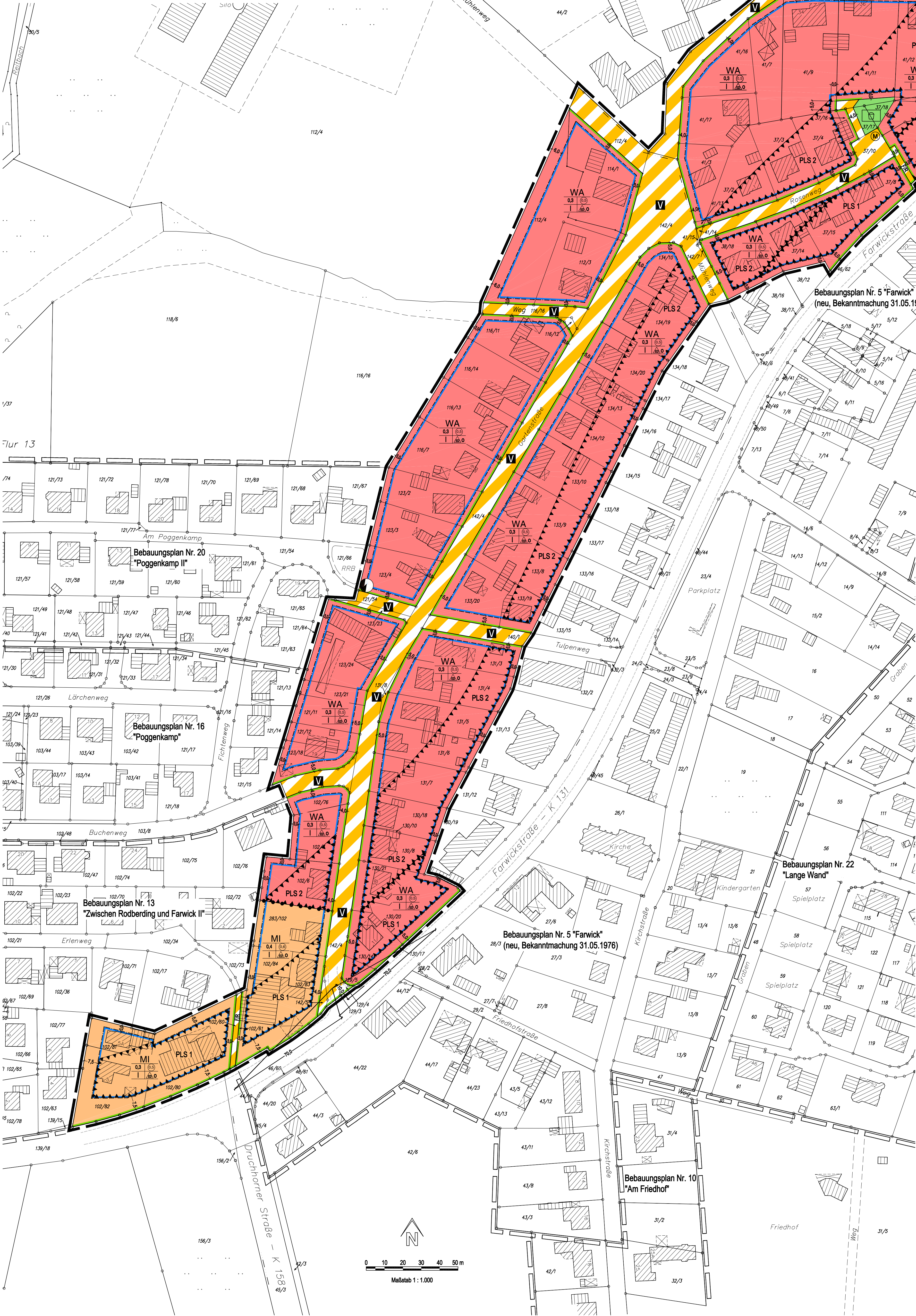
Geschäftszeichen: P 06003

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und darüber hinaus dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01. März 2006). 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.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offenti. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den

Offenti. best. Verm.-Ing.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeine Wohngebiete

MI

Mischgebiete

0,5

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

—

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F/R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Brunnen

Transformatorstation

M

kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

PLS x

Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehende aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 13.12.2006 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 5 „Farwick“ (alt, Bekanntmachung 20.02.1964), Nr. 5 „Farwick“ (neu, Bekanntmachung 31.05.1976), Nr. 13 „Zwischen Rodberding und Farwick II“, Nr. 16 „Poggenkamp“ und Nr. 20 „Poggenkamp II“ einschließlich ihrer Änderungen, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.

2. In den Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS 1 und PLS 2) sind als Vorkerhungen gegen den Verkehrslärm von der Farwickstraße (K 131) beim Neubau oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.Rw,res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Bereich PLS 1 (entsprechend Lärmpegelbereich III DIN 4109)

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.Rw,res = 35 dB

Büroräume oder ähnliches: erf.Rw,res = 30 dB

Bereich PLS 2 (entsprechend Lärmpegelbereich III DIN 4109)

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.Rw,res = 30 dB

Büroräume oder ähnliches: erf.Rw,res = 30 dB

Außenwohnbereiche wie Terrassen sind im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder durch zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen, die die o.g. Schalldämmwerte für Büroräume erreichen, vor Lärmmissionen zu schützen.“

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschießender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, höchstens 3,75 m betragen. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

5. Im Mischgebiet darf die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, höchstens 4,00 m betragen. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

6. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.

7. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.

8. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches mit mindestens 5,0 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

10. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

11. Je angefangene 150 m² neuer öffentlicher Verkehrsfläche ist in der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Bereits vorhandene Hochstämme können angerechnet werden.

12. Je angefangene 350 m² neu erschlossenes Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

13. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantagen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40 und 48 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 30 und 38 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmd- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Nortrup, den.....

Bürgermeister.....

HINWEISE

1. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen (da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht), damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schichtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

2. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich zu erdulden.

3. Von der Farwickstraße - K 131 - gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Bei Baum- und Strauchplantagen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

5. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

6. In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen und in diesem Zustand dauernd erhalten werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkienasammeln, Scherben sowie zufällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 2, 49078 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 4 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.

2. Sichtwinkel sind gem. § 31 (2) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSStro) oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 A
„FARWICK II“

GEMEINDE NORTRUP

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Nortrup, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2007 rechtsverbindlich geworden.

Nortrup, den

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 02.10.2006 bis einschl. 02.11.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nortrup, den

Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränkung gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nortrup, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 13.12.2006 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nortrup, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 08.09.2006 / 18.09.2006 / 23.11.2006