

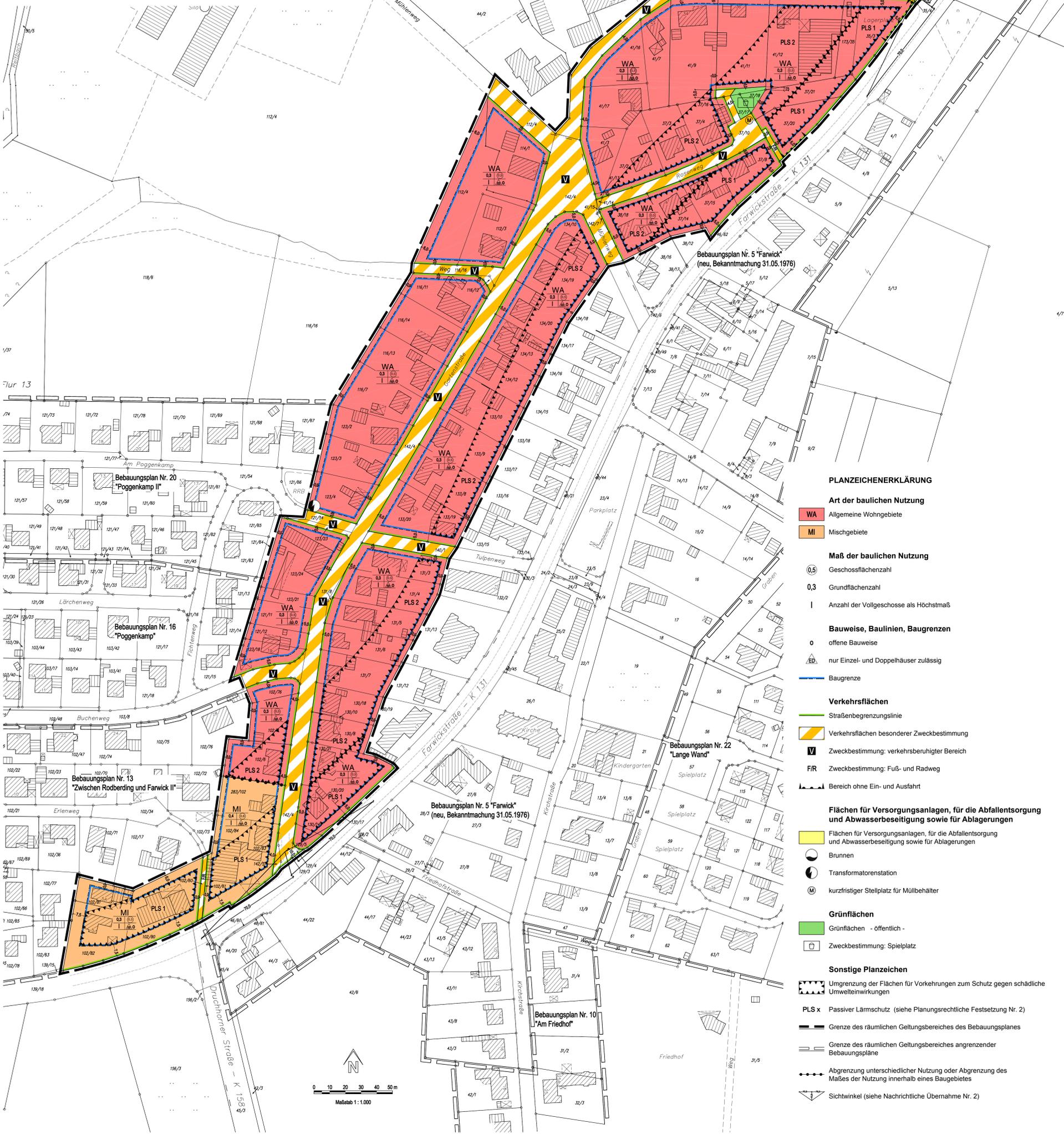
Planunterlagen Geschäftszeichen: P 06003

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Nortrup
Gemarkung: Nortrup
Flur: 12, 13 und 21
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und darüber hinaus dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Verm.-Ing.
Quakenbrück, den

Offentl. best. Verm.-Ing.



PRÄMBEL

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, bestehend aus der Planskizze und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebstestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 13.12.2006 als Satzung beschlossen.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 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.
 - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS 1 und PLS 2) sind als Vorkehrungen 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 II 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 Lärmimmissionen zu schützen.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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 Traufhöhen eingehalten werden.
 - Separate Kellernwohnungen sind unzulässig.
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - 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.
 - 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 logisch unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügigem 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.
 - Je angefangene 150 m² neuer öffentlicher Verkehrsfläche ist in der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Bereits vorhandene Hochstämme können angerechnet werden.
 - Je angefangene 350 m² neu erschlossenes Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantagen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung zulässig.

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln- 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 Waln- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
 - Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Nortrup, den

Bürgermeister

- HINWEISE**
- 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. Schichtenarbeiten 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.
 - An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich zu berücksichtigen.
 - 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.
 - Bei Baum- und Strauchplantagen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
 - 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.
 - 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**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tonförmlichkeiten, Holzschlösschen, Schächten sowie aufzuffigere Bodenerfahrungen 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 Frierer, 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Sichtwinkel sind gem. § 31 (2) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSStG) 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	
SAMTGEHEMTE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.	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	Nortrup, den
Bürgermeister	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 einschließl. 02.11.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innere von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nortrup, den	Nortrup, den
Bürgermeister	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.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Nortrup, den	Osnabrück, den 08.09.2006 / 18.09.2006 / 23.11.2006
Bürgermeister	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 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**
- 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 Vorkehrungen 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)