



**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte 1:1.000**  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018  
 Landkreis: **Osnabrück**  
 Gemeinde: **Nortrup**  
 Gemarkung: **Nortrup**  
 Flur: **13**  
 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.08.2018). 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  
**VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
 Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den 09.08.2018

Öffentl. best. Verm.-Ing.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
  - WA** Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5** Geschossflächenzahl
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0** offene Bauweise
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Wasserflächen**
  - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - A** Zweckbestimmung: Entwicklung Gewässeraue am Reitbach (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13)
  - B** Zweckbestimmung: Entwicklung eines naturnahen Gewässergrabens (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14)
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen und Anlagen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand -** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1) Höhe entsprechend Lärmschutzgutachten: mind. 2,0 m über OK Farwickstr.
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, oberhalb EG - passiver Lärmschutz** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
  - Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, oberhalb EG** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
  - Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 45 dB(A), oberhalb EG** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
  - Abgrenzung des FFH-Gebietes Nr. 53 "Bäche im Artland" gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück**

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **09.12.2019** als Satzung beschlossen:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „Lärmschutzwand“ ist als Vorkehrung gegen den Verkehrslärm von der Farwickstraße (K 131) eine technische Lärmschutzeinrichtung in der Form einer Wand vorzusehen. Die Wandhöhe muss dabei mindestens 2,0 m betragen, gemessen senkrecht über Fahrbahnoberkante der Farwickstraße.
  - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen, als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Farwickstraße (K 131) bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen oberhalb des Erdgeschosses, die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten, dargestellten und nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.
    - PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))**
    - PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))**
    - PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))**
 In den Bereichen zwischen der Farwickstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > 45 dB(A) nachts) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen in den Obergeschossen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die Räume mit weiteren Fenstern ausgestattet sind, die nicht im Überschreitungsbereich liegen.
  - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erscheidenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe, gemessen zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und dem höchsten Punkt der außenliegenden Dachhaut, darf 8,50 m nicht überschreiten.
  - Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der außenliegenden Dachhaut, darf 4,00 m nicht überschreiten.
  - Ein weiteres Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen eingehalten werden.
  - Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
  - Kellerwohnungen sind unzulässig.
  - Der Mindestabstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5,0 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Straßenbegrenzungslinien von Fuß- und Radwegen.
  - 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 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 breitflügigem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
  - Je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - Bei allen festgesetzten Gehölzplantagen sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß der Liste im Umweltbericht zulässig.
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **Typ A** dient insbesondere dem Schutz und der naturnahen Entwicklung eines Abschnittes des zum FFH-Gebiet „Bäche im Artland“ gehörenden Reitbachs und seiner Gewässeraue. Das Gewässer mit seinen wertgebenden Arten und Biotopstrukturen ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, dies gilt insbesondere für die wertgebenden Fischarten und Rundmäuler im angrenzenden Reitbach. Zudem dient die Fläche dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Lebensräume und als naturnahes Element für den Biotopverbund, insbesondere durch extensive landwirtschaftliche Nutzung. Zulässig ist dabei auch die Anlage flacher Grabenböschungen für den westlich angrenzenden neuen Grabenverlauf (Fläche Typ B). Die Details der Maßnahmenplanung werden in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes detailliert beschrieben.
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **Typ B** dient als örtlicher Vorfluter und soll gleichzeitig als naturnaher Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Darüber hinaus dient das Gewässer als naturnahes und vernetzendes Element dem lokalen Biotopverbund und ergänzt die östlich angrenzenden Lebensräume des FFH-Gebietes. Die Ufer sind flach, mit Böschungsneigungen von ca. 1:2,5 anzulegen, als naturnahe Krautsäume zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ist zulässig. Für etwaige Ansaaten ist ausschließlich zertifiziertes autochthones Saatgut (Regiosaatgut) zu verwenden.
  - Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen- und Innenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignete sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere schwächere, niedrig angebrachte als wenige starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
  - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Graben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Bauzeit dürfen keine kurzrasigen Schneerassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoben werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**
- Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
  - Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 1,00 m über Straßenoberkante zulässig.
- Nortrup, den **13.12.2019**
- .....  
 Bürgermeister
- RECHTSGRUNDLAGEN** - alle in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
- Bauabstandsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 309).
- Niedersächsisches Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 88).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erpochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 vier 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

- Von der Kreisstraße 131 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Im Umfeld des Änderungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- 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.
- Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenraumbereich zusätzlich 1,5 m einzuzäunen.)
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Nortrup, Postweg 1, 49638 Nortrup, zur Einsicht bereitgehalten.

**ENDFASSUNG**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN RODBERDING UND FARWICK I“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

**GEMEINDE NORTRUP**

**SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>06.11.2017</b> die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>31.08.2018</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Nortrup, den <b>13.12.2019</b>	Nortrup, den .....
..... Bürgermeister	..... Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>10.09.2019</b> 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 <b>12.09.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom <b>30.09.2019</b> bis einschli. <b>30.10.2019</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Nortrup, den <b>13.12.2019</b>	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 <b>09.12.2019</b> als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Nortrup, den <b>13.12.2019</b>	.....
..... Bürgermeister	.....

Osnabrück, den 01.07.2019 / 10.07.2019 / 10.09.2019 / 19.11.2019

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dehling & Wisselmann  
 Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung  
 Spinnstraße 27 49080 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35