



**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2032/94  
 Liegenschaftskarte: 2330 A-D  
 Maßstab: 1:1000  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 345), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.1994). 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 30.07.99  
 Katasteramt Osnabrück

\* Gebäude örtlich vorhanden, jedoch noch nicht eingemessen.  
 Fehlendes Gebäude nachgetragen am 30.07.1999

**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, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 02.05.1999 als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Roderding“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschloß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Grundflächenzahl (von 0,3) 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, 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 gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespfliegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Baugrundstücke, die an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzen, müssen an dieser Grundstücksgrenze fest und lückenlos eingefriedigt und in dieser Form dauerhaft erhalten werden.
- Bei den öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind außerhalb der Regenrückhaltebecken maximal 30 % als Rasenflächen und 10 % als Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß der Angaben des Landespfliegerischen Planungsbeitrages durchzuführen.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walmd- oder Kruppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmd- und Kruppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Nortrup, den 31.08.99

Gemeinde Nortrup  
 Der Bürgermeister  
 I.V. [Signature]



**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Marienstraße 5 - 6, 49074 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433), anzuzeigen, damit im Vorfeld und/oder baubegleitend archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

**HINWEISE**

- An das Gebiet grenzen 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 hinzunehmen.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen 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.
- Falls vor Demontage der 10-kV-Freileitung Bauwerke im Nahrungsbereich zu derselben d. h. 8 m beiderseits der Leitungssache, errichtet werden sollen, ist zu beachten, daß die erforderlichen Mindestabstände zwischen den geplanten Baukörpern und der vorhandenen Leitung und der vorhandenen Gittermaststation gemäß den einschlägigen DIN VDE-Bestimmungen eingehalten werden müssen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 0,3 Grundflächenzahl  
 0,4 Geschosflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
 Th 3,75 Höhe baulicher Anlagen  
 Traufenhöhe (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 5)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 Offene Bauweise  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Baulinie  
 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrischrichtung)

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsfläche Gemeindestraße  
 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsbenutzter Bereich  
 Fußweg  
 Radweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**  
 Versorgungsfläche  
 Abwaspumpwerk  
 Gittermaststation

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**  
 Leit- und Erdkabel  
 Leit- und Erdkabel mit Schutzstreifen  
 Regenwasserkanal

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 Regenrückhaltebecken  
 Bach / Graben  
 Gewässerschutzstreifen 5,00m  
 Umgrenzung von Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses  
 Unterhaltungsstreifen 10,00m

**GRÜNFLÄCHEN**  
 Grünfläche - öffentlich  
 Spielplatz  
 Parkanlage

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 13)  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich  
 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat  
 Einzelbäume zu erhalten

**REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
 Einzelanlage, die für den Denkmalschutz vorgesehen ist

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  
 Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)  
 Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter  
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück - Kanalisation / Regenwasserkanal  
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der RWE Energie AG, Regionalversorgung NIKE - Leit- und Erdkabel

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)  
 D 35°-45° Dachneigungsbereich (siehe Gestalterische Festsetzungen, Ziffer 1)

**URSCHRIFT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23**  
**„AM TANNENWEG“**  
**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**  
**GEMEINDE NORTRUP**  
**SAMT GEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.10.98 der Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.98 örtlich bekanntgemacht.  
 Nortrup, den 31.08.99

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.10.98 den Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.98 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung haben vom 30.12.98 bis einschl. 01.02.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Nortrup, den 31.08.99

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 02.05.99 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
 Nortrup, den 31.08.99

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.99 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.  
 Nortrup, den 31.08.99

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Nortrup, den 31.08.99

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Nortrup, den 31.08.99

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dr. Scholz • Dahling • Twisselmann  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 Bohmter Straße 6 • 48074 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222 57 • Fax (0541) 20 18 35

Osnabrück, den 3.06.1994 / 3.08.1994 / 25.11.1998 / 31.05.1995