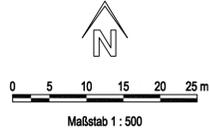


**Flur 12**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA<sub>1-3</sub> Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubare Grundstücksflächen -
- WA<sub>1-3</sub> - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

E nur Einzelhäuser zulässig

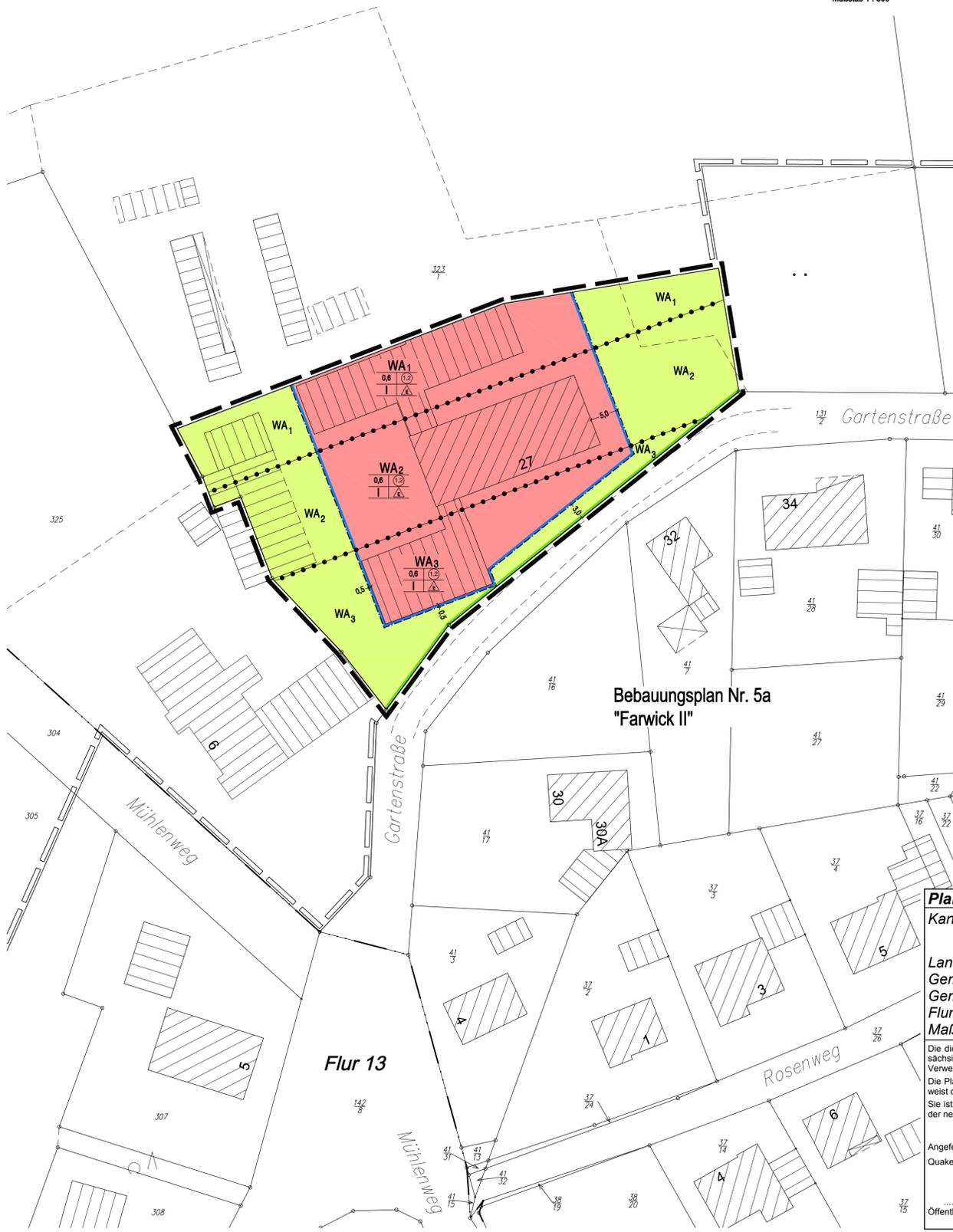
Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



**Bebauungsplan Nr. 5a  
"Farwick II"**

**Planunterlagen** Geschäftszeichen: P 19022

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

**Landkreis:** Osnabrück

**Gemeinde:** Nortrup

**Gemarkung:** Nortrup

**Flur:** 12

**Maßstab:** 1:500

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.2019).  
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 ObVI Jens Alves  
Quakenbrück, den .....

**AMT VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück  
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§§ 13b u. 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **28.06.2021** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,75 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe, gemessen zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und dem höchsten Punkt der außenliegenden Dachhaut, darf 9,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der außenliegenden Dachhaut, darf 5,00 m nicht überschreiten.
- Ein weiteres Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten maximal zulässigen First- und Traufenhöhen eingehalten werden.
- In Wohngebäuden (auch in zu Wohnzwecken umgenutzten Gebäuden) sind zulässig: Im WA1 maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude, im WA 2 maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude, im WA 3 maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude.
- Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Der Mindestabstand zwischen Garagen und nächstliegender öffentlicher erschließender Straße muss mindestens 5,0 m betragen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.  
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.  
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 (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).
- Spezieller Schutz von Vögeln: Beim Umbau und Abriss bestehender Gebäude sind zum Schutz von Gebäuderütern während der Brutzeit (01. März bis 31. Juli) die Zugänge zu den Gebäuden so zu verschließen, dass keine Vogelarten in den Gebäuden brüten können.
- Spezieller Schutz von Fledermäusen: Im Vorfeld geplanter Umbau- und Abrissarbeiten bestehender Gebäude muss ein Fledermausexperte die Gebäude auf Vorkommen bzw. Quartiersstrukturen untersuchen und ggf. weitere artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen bestimmen.  
Ferner muss die Beleuchtung des Plangebietes sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm und einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Alternativ können auch Leuchtstoffröhren mit dem Farbton „warmwhite“ (max. 3000 Kelvin) verwendet werden. Kugellampen sind nicht zulässig.

**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 .....

Bürgermeister .....

**HINWEISE**

- 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 Versorgungseinrichtungen 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.
- Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Nord-West, Stand 24.02.2020 (Anlage der Begründung), zeigen, dass der für Allgemeine Wohngebiete (WA) empfohlene Orientierungswert der Geruchs-immissionsrichtlinie (GIIRL) von 0,10 in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes bis zu einem Wert von 0,13 überschritten wird (entspricht einer Geruchsstundenhäufigkeit an 13 % der Jahresstunden). Die Gemeinde ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der prägenden Landwirtschaft, im geplanten WA Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden noch angemessen wären.
- Im Umfeld des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen 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.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Nortrup, Postweg 1, 49638 Nortrup, zur Einsicht bereitgehalten.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 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 oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden 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.

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Planzonenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Bundnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes, v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 368).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).

**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „GARTENSTRASSE“  
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13 B u. 13 A BauGB)**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE NORTRUP**

**SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>10.09.2019</b> die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 b u. 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am <b>01.04.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Nortrup, den .....	Nortrup, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>14.09.2020</b> dem 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 <b>01.04.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>08.04.2021</b> bis einschl. <b>08.05.2021</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.
Nortrup, den .....	Nortrup, den .....
Bürgermeister .....	Nortrup, den .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Nortrup, den .....	
Bürgermeister .....	

**PLANUNGSBÜRO**  
Dehling & Tüschelmann  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Spindelstraße 27 | 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 222-57 | Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 05.08.2020 / 18.08.2020 / 01.09.2020  
21.01.2021 / 10.06.2021