

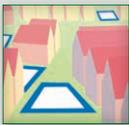
Wo kann ich Bebauungspläne einsehen?

Alle Bebauungspläne können Sie im Geodatenportal der Stadt Osnabrück oder beim Fachdienst Stadtplanung einsehen (siehe Rückseite).

Darf ich auf Grundstücken ohne Bebauungsplan bauen?

Wenn kein Bebauungsplan für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil besteht, dürfen hier einzelne Baulücken in der Regel trotzdem bebaut werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich dann nach § 34 BauGB. Dabei orientiert sich die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks an der Bebauung in der näheren Umgebung.

Wie finde ich ein passendes Grundstück?



Grundstücke werden generell auf den üblichen Vertriebswegen (u. a. Immobilienportale, lokale Zeitung) des Immobilienmarktes angeboten. Zusätzlich stellt die Stadt Osnabrück in ihrem Geodatenportal ein Baulandkataster ohne Eigentümerdaten zur Verfügung. Hier sind bebaubare Grundstücke im Stadtgebiet aufgezeigt.

Auf welche Regelungen muss ich bei einer Bebauung noch Rücksicht nehmen?

Neben planungsrechtlichen Vorgaben unter anderem durch Bebauungspläne bestehen bauordnungsrechtliche Vorgaben durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Hier werden beispielsweise Abstandsflächen oder die Mindesthöhen für Aufenthaltsräume geregelt. Zudem gibt es weitere kommunale Satzungen (u. a. Stellplatzsatzung).

Bei bauordnungsrechtlichen Fragen wenden Sie sich bitte an die Bauberatung des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalpflege (siehe Rückseite).

Ansprechperson Fachdienst Stadtplanung städtebauliche Beratung

Gerne helfen wir Ihnen bei Unklarheiten zur Bebaubarkeit eines Grundstückes mit und ohne Bebauungsplan weiter. Alle Bebauungspläne können auch beim Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Herr Fortriede

Telefon: 0541 323-2599 | fortriede.r@osnabrueck.de

Ansprechperson Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege

Gerne helfen wir Ihnen bei baurechtlichen und denkmalpflegerischen Fragen weiter.

Bauberatung Bauordnung

Telefon: 0541 323-4275 | bauordnung@osnabrueck.de

➔ Bebauungspläne

<http://geo.osnabrueck.de/bplan>



➔ Baulandkataster

<http://geo.osnabrueck.de/bauland>



Weitere Informationen

- Ökologische Standards in der Bauleitplanung
www.osnabrueck.de/oekologische-bauleitstandards

Kontakt

Stadt Osnabrück
Fachbereich Städtebau
Fachdienst Stadtplanung
Hasemauer 1
49074 Osnabrück

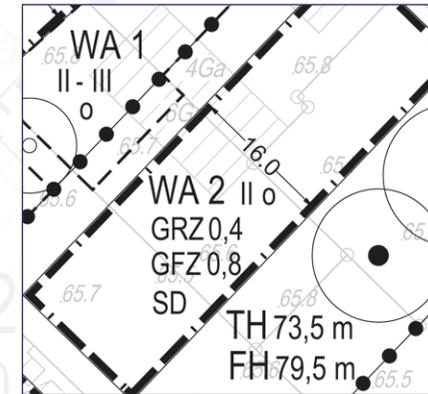
Herausgeber

Stadt Osnabrück
Der Oberbürgermeister
Postfach 44 60
49034 Osnabrück

Stand: September 2019

Bebauungspläne lesen

Welche Vorgaben bestehen für mein Traumhaus?



Fachbereich Städtebau

Fachdienst Stadtplanung

Für wen ist dieser Flyer gedacht?

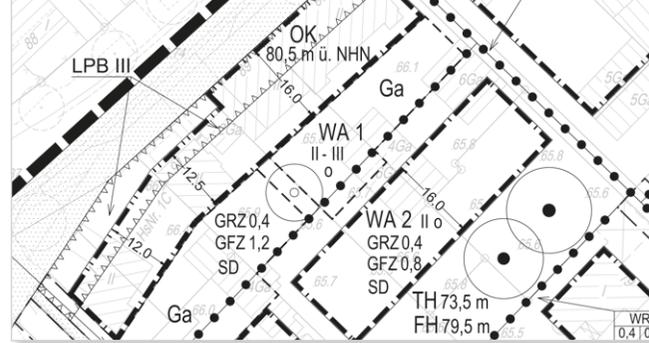
Mit diesem Flyer möchte Sie die Stadt Osnabrück über die häufigsten Festsetzungen in Bebauungsplänen informieren, die für eine Wohnbebauung von Grundstücken relevant sind. Diese Informationen sind wichtig, falls Sie auf der Suche nach einem passenden Baugrundstück sind oder schon konkret Ihr Haus planen.

Was regelt ein Bebauungsplan?

Ziel eines Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich geordnete Entwicklung vorzubereiten und zu leiten. So soll verhindert werden, dass beispielsweise störende Gewerbebetriebe direkt neben einem Wohnhaus errichtet werden oder ungewollte Bebauungsdichten entstehen. Der Bebauungsplan regelt dementsprechend gemäß § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. Dabei werden beispielsweise Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Wie lese ich einen Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Im Folgenden werden exemplarisch die häufigsten Festsetzungen in der Planzeichnung beschrieben. Hieraus lässt sich in der Regel die wesentliche Ausnutzung eines Grundstückes ableiten. In den textlichen Festsetzungen sind weitere Regelungen enthalten, wie beispielsweise die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude oder Vorgaben zur Dacheindeckung. Die Begründung beinhaltet die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes.

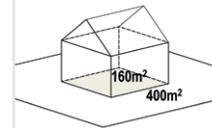


Art der baulichen Nutzung

WR Der Baugebietstyp beschreibt, welche Nutzungen auf einem Grundstück ausgeübt werden dürfen. Es gibt z. B. **WR** – Reine Wohngebiete, **WA** – Allgemeine Wohngebiete, **MI** – Mischgebiete oder **GE** – Gewerbegebiete. Die zulässigen Nutzungen im jeweiligen Baugebiet sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) detailliert geregelt.

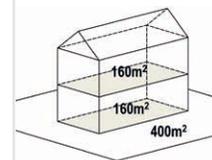
Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Verhältnis der überbaubaren Fläche zum Grundstück. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bedeutet, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf.



$$400 \times 0,4 = 160 \text{ m}^2$$

GFZ 0,8 Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 darf die Summe der Flächen aller Vollgeschosse maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen.



$$400 \times 0,8 = 320 \text{ m}^2$$

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
II Anzahl der zwingenden Vollgeschosse
II-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

OK maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante)
TH maximal zulässige Traufhöhe
FH maximal zulässige Firsthöhe
 Bezugspunkte zur Höhe sind in der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

E Einzelhäuser (Grenzabstand zu allen Seiten, z. B. freistehende Einfamilienhäuser)
D Doppelhäuser
H Hausgruppe (kein seitlicher Grenzabstand, z. B. Reihenhäuser)
o offene Bauweise: Es ist eine maximale Gebäudelänge von 50 m zulässig.

g geschlossene Bauweise: Es sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.



Baugrenze: Das zu erstellende Gebäude muss innerhalb dieser errichtet werden. Nebenanlagen (z. B. Garagen) können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.



Baulinie: Das Gebäude muss auf dieser Linie errichtet werden.



Garagen dürfen nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.

Weitere Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. zur Art der baulichen Nutzung.



Erhaltung Bäume: Diese Bäume dürfen nicht gefällt werden.



Anpflanzung Bäume: Anzupflanzende Baumarten sind oftmals durch die textlichen Festsetzung vorgeschrieben.



Lärmpegelbereich: Hier bestehen aufgrund erhöhter Lärmimmissionen Anforderungen an die Bebauung und Nutzung. Diese sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

SD
FD

nur Gebäude mit Satteldächern zulässig
 nur Gebäude mit Flachdächern zulässig