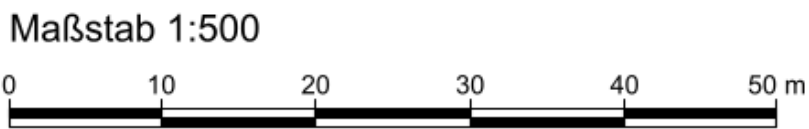


STADT
OSNABRÜCK
Bebauungsplan Nr. 651
- südlich Neumarkt -

mit örtlichen Bauvorschriften



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. z. Z. gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) i. d. z. Z. gültigen Fassung hat der Rat am diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osnabrück,

Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 03.09.2019 gefasst und am 07.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligungsmöglichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand vom / bis / Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Planaushang vom 22.02.2021 bis 26.03.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls vom 22.02.2021 bis 26.03.2021.

Einleitungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB; Umstellung auf vorhabenbezogenen B-Plan

Der Einleitungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 13.07.2021 gefasst und am 17.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss hat am dem Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich ausliegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom bis eingeholt.

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss hat am dem geänderten Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der geänderte Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich ausliegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom bis erneut eingeholt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat hat am den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung vom im Amtsblatt für die Stadt Osnabrück in Kraft getreten.

Unterschriften:

Stadtbaurat Fachbereichsleiter Fachdienstleiter

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Osnabrück, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte!

1) © 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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,

Stadtvermessungsoberrat

- Wohngebäude, Gebäude für öffentliche Zwecke *
- Durchgang, Durchfahrt, Brücke, Tunnel
- Wirtschafts-, Gewerbe- und Nebengebäude *
- * Inhalt des Liegenschaftskatasters
- Bauliche Anlage, nicht Inhalt des Liegenschaftskatasters

ARBEITSSTAND
06.12.2024

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet
- Vorhabengebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 1,0** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- VI** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß in Kombination mit einer Oberkante der Gebäude in Metern über Normalhöhenull (ü. NHN) (siehe Textteil B)
- V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- LH mind. 4,0 m u. max. 4,5 m** Lichte Höhe in Metern, als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise

- a** abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Gehrechte

- G1** Mit Gehrecht G1 zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Arkade
- Durchgang / Auskragung / Brückenbauwerk
- Besondere Festsetzungen (siehe Textteil B)



Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpiegel Tag nach DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01

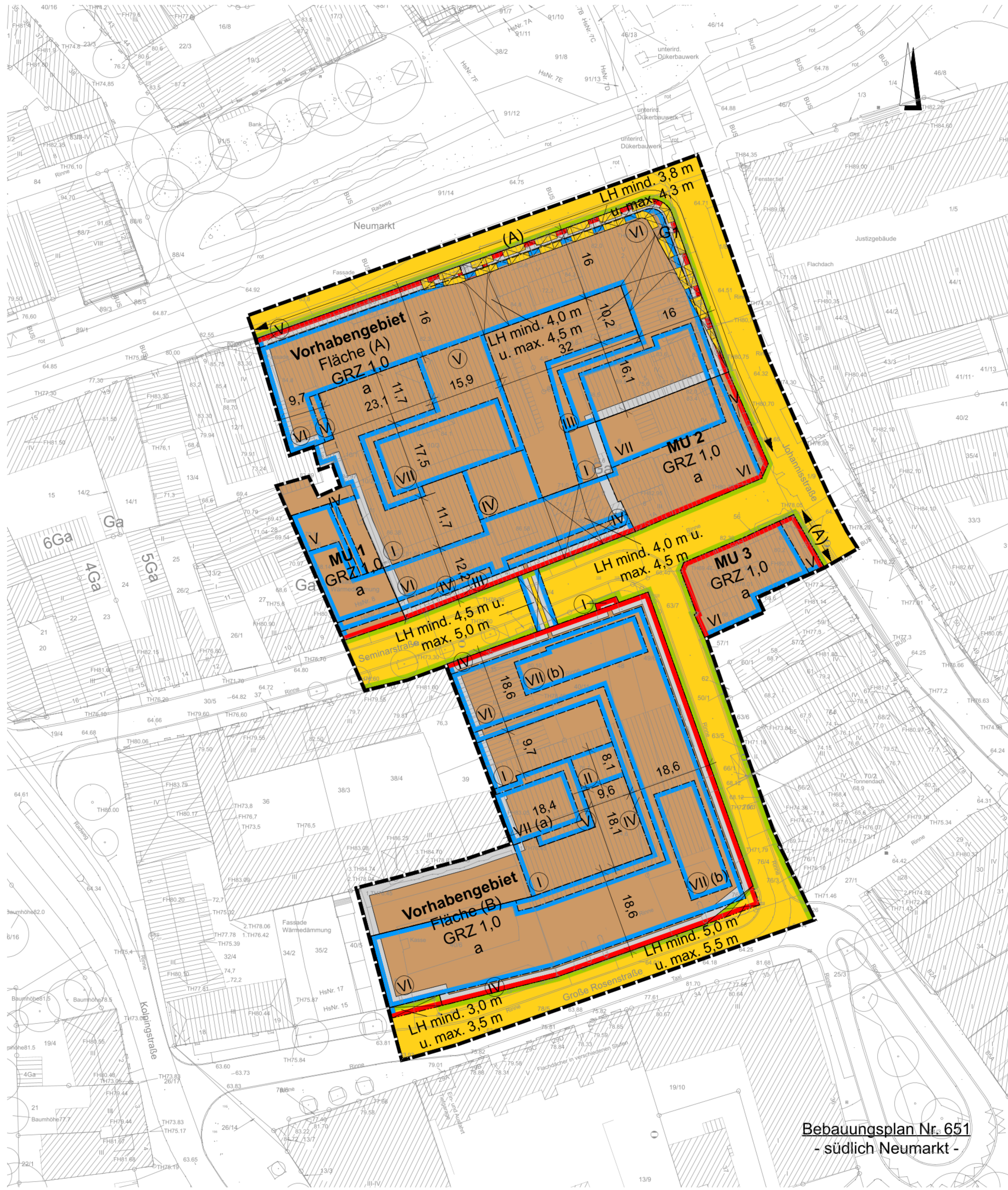
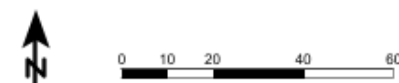
Darstellung der Fassade und Stockwerk für Gebäude im Geltungsbereich

Darstellung der Fassaden, an denen eine Überschreitung des Orientierungswertes von 60/50 dB(A) Tag/Nacht festgestellt wurde. (vgl. Anlage 3)

An den Fassaden, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt wurde, wird aufgrund der geltenden energetischen Vorgaben ein ausreichender Schallschutz gesichert.

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Bestandsgebäude
- Geplante Gebäude
- Dachgeschosse
- Lichtsignalanlage
- Fassadenpunkt mit Überschreitung
- Geltungsbereich Bebauungsplan



Bebauungsplan Nr. 651
- südlich Neumarkt -

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 651 - südlich Neumarkt -

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 1/5

Entwurf: **SKAI Siemer Kramer Architekten
Ingenieure Partnerschaft mbB**
Weidestraße 128
22083 Hamburg

Vorhabenträgerin: **Neumarktquartier GmbH &
Co. KG**
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

LEGENDE:

- Ladenlokale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung ab 800 m²
Verkaufsfläche im Falle einer Einzelhandelsfläche max. 1100 m²
- Ladenlokale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung bis 800 m²
Verkaufsfläche im Falle einer Einzelhandelsfläche max. 600 m²
- Wohnen, Pflegeheim
- Serviceflächen, Küche, Nebenräume, Personal

HÖCHSTMAßE DER GEBÄUDEHÖHEN:

Im Baufeld A:

- I von OK 71,0 bis OK 71,5 m ü. NHN
- III von OK 77,5 bis OK 78,0 m ü. NHN
- IV von OK 80,5 bis OK 81,0 m ü. NHN
- V von OK 83,5 bis OK 84,0 m ü. NHN
- VI von OK 86,5 bis OK 87,0 m ü. NHN
- VII von OK 89,5 bis OK 90,0 m ü. NHN

Im Baufeld B:

- I von OK 67,5 bis OK 68,0 m ü. NHN
- III von OK 72,0 bis OK 72,5 m ü. NHN
- IV von OK 78,5 bis OK 79,0 m ü. NHN
- V von OK 81,5 bis OK 82,0 m ü. NHN
- VI von OK 84,5 bis OK 85,0 m ü. NHN
- VII a.) von OK 87,5 bis OK 88,0 m ü. NHN
- VII b.) von OK 88,5 bis OK 89,0 m ü. NHN



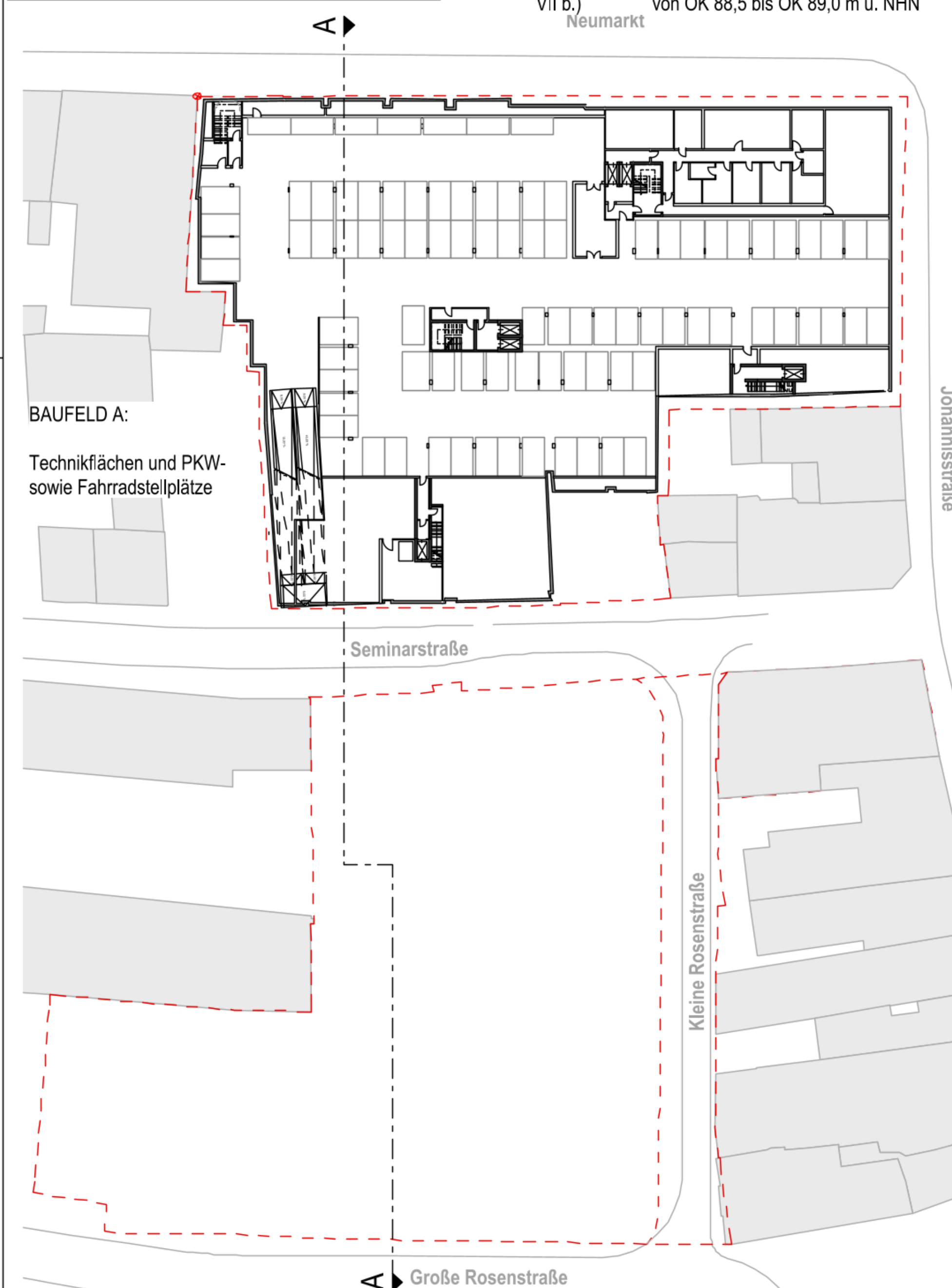
ERLÄUTERUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

AUSGANGSLAGE

Das Plangebiet befindet sich an der südwestlichen Ecke des Neumarktes. Der Neumarkt befindet sich im Grenzbereich zwischen Alt- und Neustadt. Es erstreckt sich rückwärtig mit dem Baufeld A zur Seminarstraße und von dort in einem zweiten Baufeld B zur Großen Rosenstraße. Das Areal ist aktuell zum Neumarkt von einer leerstehenden Gewerbeimmobilie (ehemals Wöhr) besetzt, der rückwärtige Bereich südlich der Seminarstraße ist mit einem Parkhaus bebaut, dass ebenfalls leer steht. Zur Johannisstraße gehören die Hausnummern 63-66 zum Plangrundstück. Das Plangebiet war einst Teil des Areals der Gosling-Brennerei. Nach deren Zerstörung im zweiten Weltkrieg wurde es zum Neumarkt mit Gewerbeimmobilien bebaut, unter anderem befand sich hier ein Hertie-Kaufhaus. Ende der Achtziger Jahre eröffnete das Kaufhaus Wöhr an diesem Standort, nach 13 Jahren wurde der Standort allerdings 2002 aufgegeben. Später gab es Planungen für ein Einkaufszentrum. Dieses wurde nicht realisiert.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

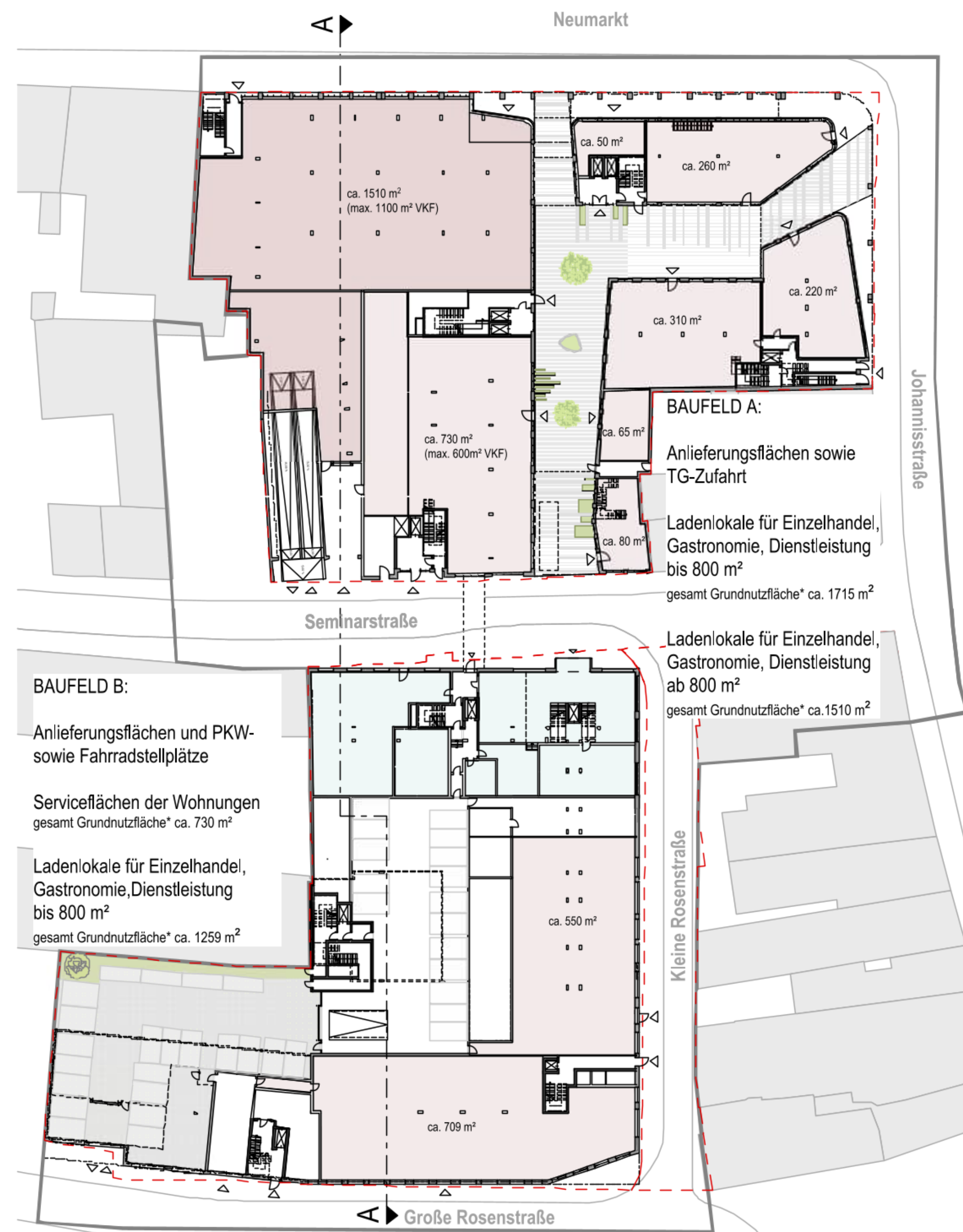
Die Planung erhält den historischen Straßenverlauf und das Quartier der Johannishöfe integriert sich in den Stadtgrundriss. Zu allen Seiten wird straßenbegleitend eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen. Es entsteht ein nördlicher Hof (Baufeld A) der sich vom Neumarkt zur Seminarstraße erstreckt und ein südlicher Hof, der von der Seminarstraße, der Kleinen Rosenstraße und der Großen Rosenstraße gebildet wird.



Untergeschoss / 1:500

HINWEIS

- Die Lage und Größe der Fensteröffnungen ist noch nicht final und kann sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern. Dies gilt auch für die Balkone
- Erschließungskerne sind als Platzhalter angelegt; die Positionierung und Art kann sich aufgrund von behördlichen Anforderungen noch ändern
- Die Planung gilt vorbehaltlich der Abstimmung mit der Behörde und den Fachplanern und kann sich im Zuge der weiteren Planung verändern



Erdgeschoss / 1:500

- Alle Flächen sind ca. Flächen und sind deshalb unverbindlich
- Jegliche Bauteile wie Wände, Stützen, Decken sowie Öffnungen in diesen sind hinsichtlich ihrer Position und/ oder Dimensionierung als nicht final und verbindlich zu betrachten und können sich im Zuge der weiteren Planung verändern



1.Obergeschoss / 1:500

* = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen, Schächte und innerer Erschließung

** = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser, Erschließungsflure und Wohnungstrennwänden und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen und Schächte

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 651 - südlich Neumarkt -

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2/5

Entwurf: **SKAI Siemer Kramer Architekten
Ingenieure Partnerschaft mbB**
Weidestraße 128
22083 Hamburg

Vorhabenträgerin: **Neumarktquartier GmbH &
Co. KG**
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

LEGENDE:

- Laden/lokale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung ab 800 m²
Verkaufsfläche im Falle einer Einzelhandelsfläche max. 1100 m²
- Laden/lokale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung bis 800 m²
Verkaufsfläche im Falle einer Einzelhandelsfläche max. 600 m²
- Wohnen, Pflegeheim
- Serviceflächen, Küche, Nebenräume, Personal

HÖCHSTMAßE DER GEBÄUDEHÖHEN:

Im Baufeld A:

- I von OK 71,0 bis OK 71,5 m ü. NHN
- III von OK 77,5 bis OK 78,0 m ü. NHN
- IV von OK 80,5 bis OK 81,0 m ü. NHN
- V von OK 83,5 bis OK 84,0 m ü. NHN
- VI von OK 86,5 bis OK 87,0 m ü. NHN
- VII von OK 89,5 bis OK 90,0 m ü. NHN

Im Baufeld B:

- I von OK 67,5 bis OK 68,0 m ü. NHN
- III von OK 72,0 bis OK 72,5 m ü. NHN
- IV von OK 78,5 bis OK 79,0 m ü. NHN
- V von OK 81,5 bis OK 82,0 m ü. NHN
- VI von OK 84,5 bis OK 85,0 m ü. NHN
- VII a.) von OK 87,5 bis OK 88,0 m ü. NHN
- VII b.) von OK 88,5 bis OK 89,0 m ü. NHN

Der Hof des Baufelds A hat im Bereich des Erdgeschosses eine Passage, die eine fußläufige Durchquerung vom Neumarkt zur Seminarstraße ermöglicht. Eine weitere Anbindung gibt es zum Bereich der Bushaltepunkte entlang des Neuen Grabens. Das Baufeld B ist hingegen als geschlossener Wohnhof geplant. Eine fußläufige Durchwegung ist hier nicht vorgesehen. Baufeld A: Die Blockrandbebauung zeichnet einen innerstädtischen Block nach. Die Gebäude staffeln in den obersten Geschossen zurück. Zum Neumarkt und zur Johannisstraße wird der Straßenraum im Erdgeschoss und 1. OG durch eine Arkade aufgeweitet. Dadurch entsteht eine zweigeschossige Sockelzone, die auch in den Bereichen, in denen es diese Arkade nicht gibt in den Fassaden fortgeführt wird. Der Blockrand zeichnet eine Parzellierung nach. Die Gebäudeabschnitte passen in ihrer Maßstäblichkeit zu den jeweiligen Straßenabwicklungen. Insbesondere zum Neumarkt, Neuer Graben aber auch zur Johannisstraße haben die Baukörper eine der innerstädtischen Lage in „erster Reihe“ angemessene Präsenz und Proportion. Die Passage verbindet die Ecke Neumarkt / Johannisstraße mit der Seminarstraße. Durch diese Durchwegung wird das Quartier attraktiv, die erdgeschossige Einzelhandelsnutzung belebt den Hofbereich und die umliegenden Straßen. Baufeld B: die geschlossene Blockrandbebauung komplettiert die Straßenzüge Große Rosenstraße, Kleine Rosenstraße und Seminarstraße. Die Kleine Rosenstraße wird hierbei bewusst schmal und gassenartig vorgesehen. Es wird ein Teil Stadt gebaut, der in seiner Dichte der innerstädtischen Lage angemessen ist. Das Erdgeschoss ist vollflächig überbaut.

Dadurch entsteht ein angehobener Hofbereich, der als Freifläche für die Bewohner angelegt ist. Im Hof schließt eine Hofbebauung an die westlich angrenzende Bebauung an.

VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung erfolgt rückwärtig von der Großen Rosenstraße. Die ebenerdig angelegten Parkplätze von Baufeld B werden im westlichen Bereich der Großen Rosenstraße erschlossen. Baufeld A verfügt über eine Tiefgarage, welche über die Seminarstraße erschlossen wird. Die Kleine Rosenstraße und die Seminarstraße werden weiterhin als Einbahnstraßen erhalten.

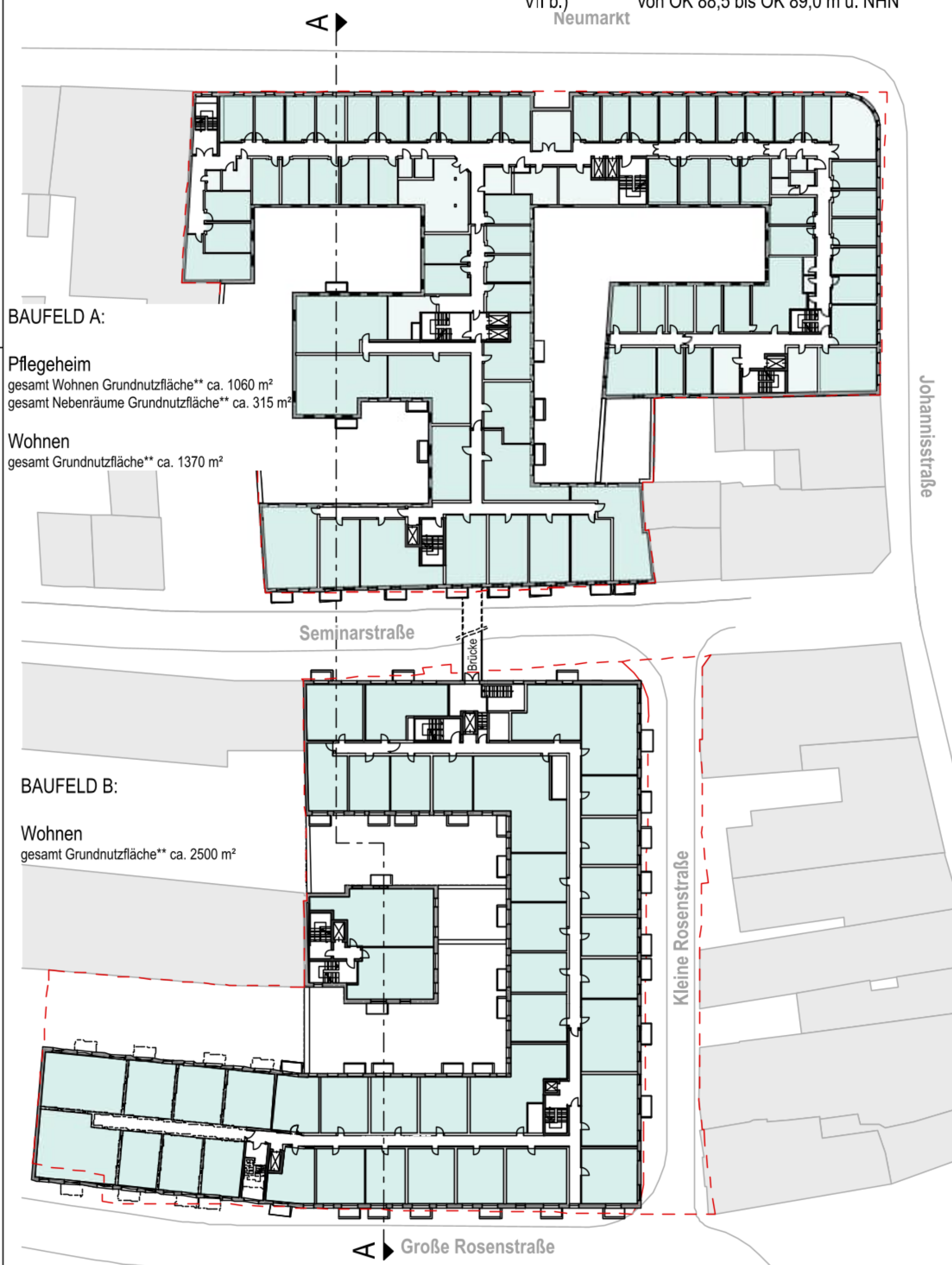
NUTZUNGEN

Das Quartier bietet vor allem unterschiedliche Wohnformen in Innenstadtlage. In den Erdgeschosszonen wird Gewerbenutzung in Form von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie angeboten. In einzelnen Teilbereichen wird diese Nutzung auch ins 1. Obergeschoss fortgeführt. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Arkade zum Neumarkt hin. Im rückwärtigen Bereich von Baufeld B wird in der Dunkelzone unter dem erhöhten Hof auch Parken im Erdgeschoss vorgesehen. Zum Neuen Graben ist in den Obergeschossen ein Pflegeheim mit Tagespflege geplant. Die übrigen Bereiche der Obergeschosse von Baufeld A und B bieten Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen. Im Baufeld B gibt es im Dachbereich (6. Obergeschoss) ergänzende Serviceflächen (wie z.B. Wellness / Fitness) für die Wohnnutzung. Die nutzbaren Dachflächen über dem Erdgeschoss werden als gestaltete Dachflächen mit Aufenthaltsqualität vorgesehen. Im Untergeschoss Baufeld A werden Stellplätze nachgewiesen und Technikräume vorgehalten.

Notwendige Dachaufbauten werden von der straßenseitigen Attika abgerückt und seitlich eingehaust, um im Sichtfall von der Kubatur dezent zurückzutreten. Zudem werden auf den Dachflächen, überall dort wo es möglich ist, PV-Anlagen auf einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

FASSADEN

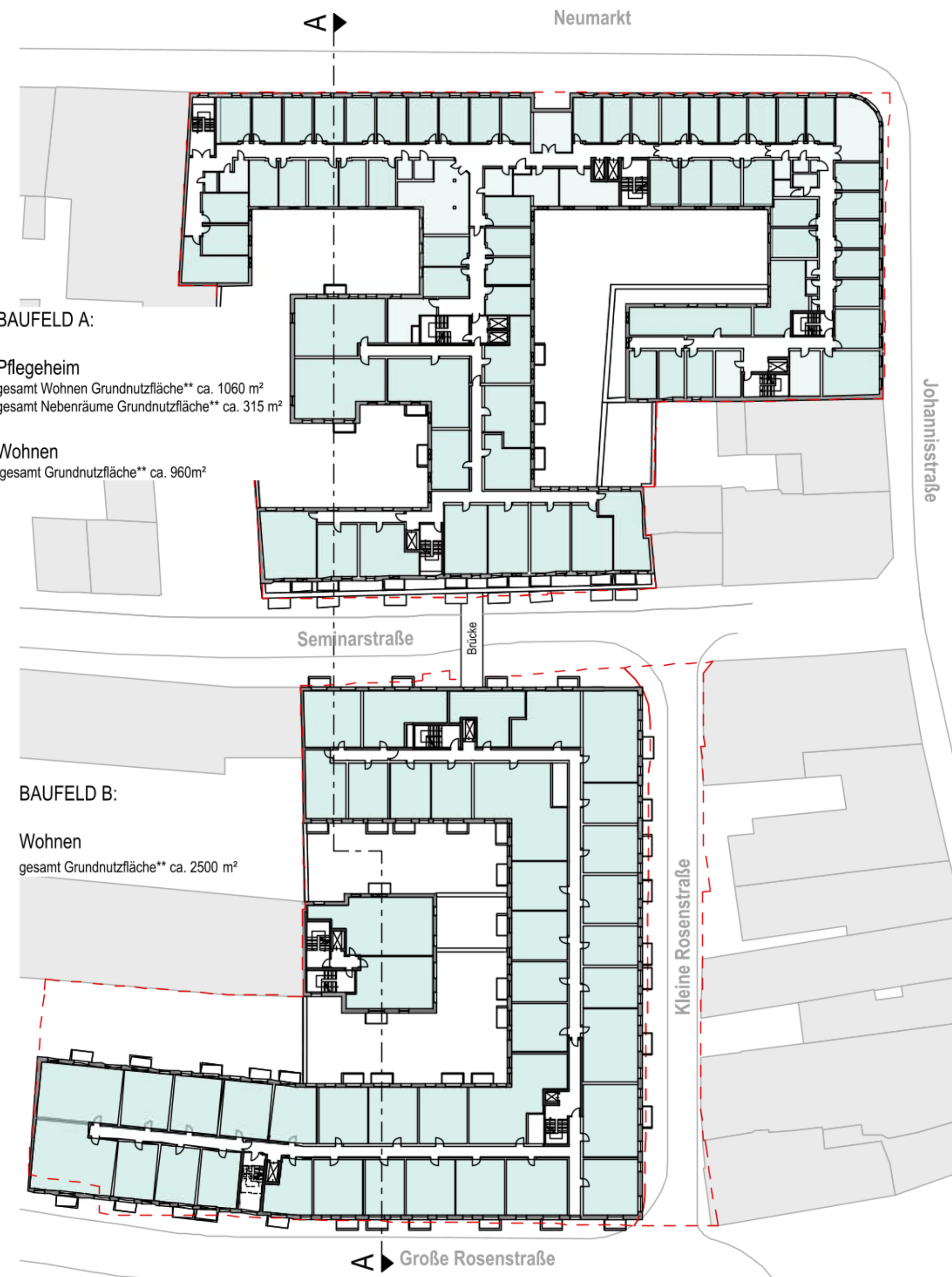
Das Quartier ist geprägt von einem innerstädtischen Charakter. Die Fassadenstruktur zeichnet eine innerstädtische Parzellenstruktur nach. Zum Neumarkt und Neuen Graben sind die Fassadenabschnitte breiter und repräsentativer. Im Bereich zur Seminarstraße, Kleinen Rosenstraße, Großen Rosenstraße sind die Fassadenabschnitte kürzer. Die Fassadenbreiten reagieren auf die Lage innerhalb des Quartiers. Alle Fassaden sind als Lochfassaden geplant. Großzügige bodentiefe Fenster bieten eine ausreichende Tageslichtversorgung. Außer zum Neumarkt, Neuer Graben und Johannisstraße werden in den Obergeschossen Balkone als Freisitze für die Wohnnutzung geplant. Die Materialität der Fassaden ist differenziert. Durch farbliche Nuancierungen und unterschiedlich ausformulierte Rahmungen, Fensterteilungen, Balkonausbildung etc. entsteht ein vielfältiges Fassadenbild. Zwischen den Fassadenabschnitten werden Fugen ausgebildet. Hier können auch Fallrohre zur Dachentwässerung geführt werden. Es werden Verblendfassaden und Putzflächen in unterschiedlichen Farbnuancen im Grau-Braun-Beige-Spektrum verwendet. Durch die unterschiedlichen Fassaden wird die Anmutung eines typischen innerstädtischen Quartiers erreicht. Gleichzeitig soll das Quartier als zusammenhängendes Ensemble erkennbar sein.



2. Obergeschoss / 1:500

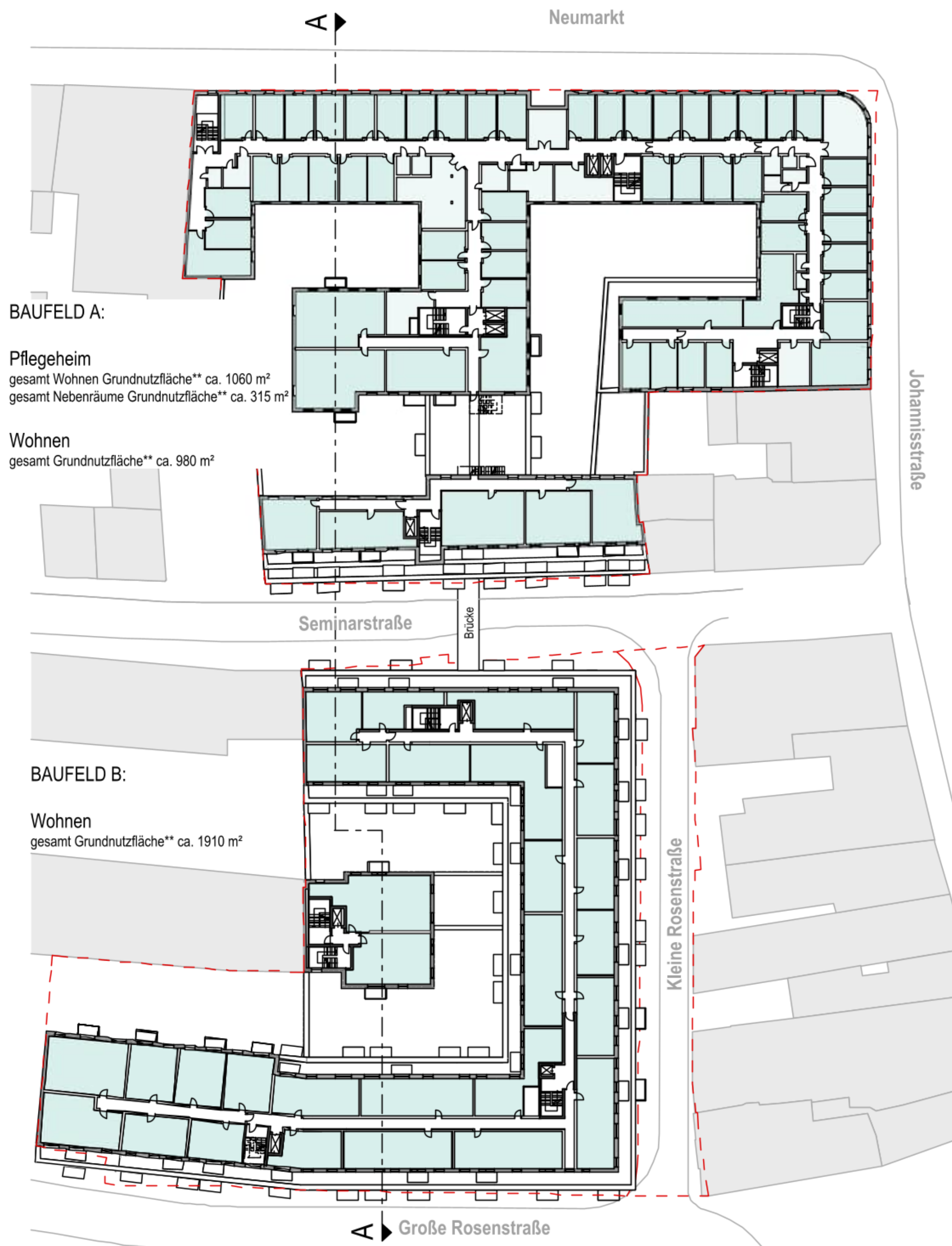
HINWEIS

- Die Lage und Größe der Fensteröffnungen ist noch nicht final und kann sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern. Dies gilt auch für die Balkone
- Erschließungskerne sind als Platzhalter angelegt; die Positionierung und Art kann sich aufgrund von behördlichen Anforderungen noch ändern
- Die Planung gilt vorbehaltlich der Abstimmung mit der Behörde und den Fachplanern und kann sich im Zuge der weiteren Planung verändern



3. Obergeschoss / 1:500

- Alle Flächen sind ca. Flächen und sind deshalb unverbindlich
- Jegliche Bauteile wie Wände, Stützen, Decken sowie Öffnungen in diesen sind hinsichtlich ihrer Position und/ oder Dimensionierung als nicht final und verbindlich zu betrachten und können sich im Zuge der weiteren Planung verändern



4. Obergeschoss / 1:500

- * = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen, Schächte und innerer Erschließung
- ** = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser, Erschließungsflure und Wohnungstrennwänden und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen und Schächte

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 651 - südlich Neumarkt -

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 3/5

Entwurf: **SKAI Siemer Kramer Architekten
Ingenieure Partnerschaft mbB**
Weidestraße 128
22083 Hamburg

Vorhabenträgerin: **Neumarktquartier GmbH &
Co. KG**
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

LEGENDE:

Ladenlokale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung ab 800 m²
Verkaufsfläche im Falle einer Einzelhandelsfläche max. 1100 m²

Ladenlokale für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung bis 800 m²
Verkaufsfläche im Falle einer Einzelhandelsfläche max. 600 m²

Wohnen, Pflegeheim

Serviceflächen, Küche, Nebenräume, Personal

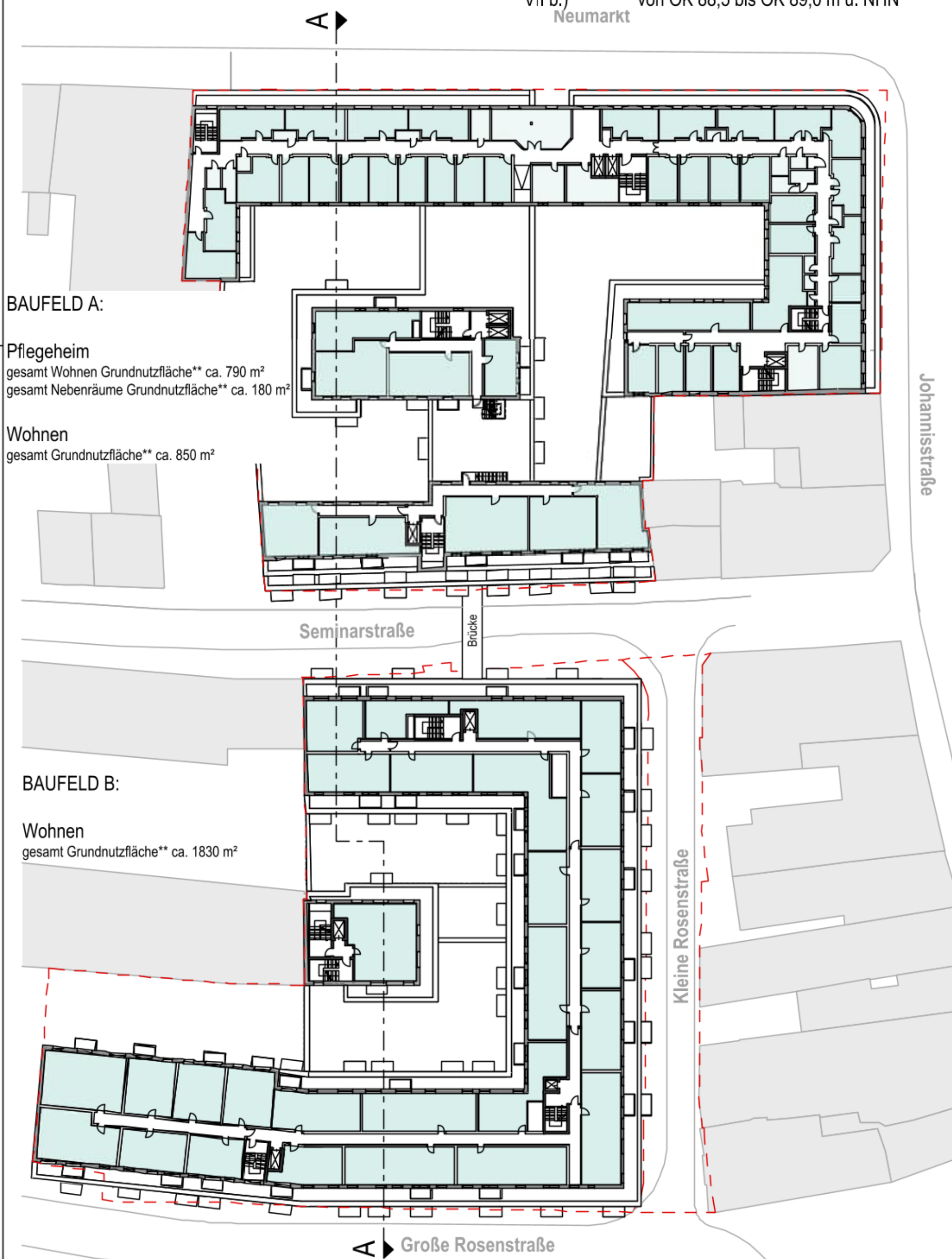
HÖCHSTMAßE DER GEBÄUDEHÖHEN:

Im Baufeld A:

I von OK 71,0 bis OK 71,5 m ü. NHN
III von OK 77,5 bis OK 78,0 m ü. NHN
IV von OK 80,5 bis OK 81,0 m ü. NHN
V von OK 83,5 bis OK 84,0 m ü. NHN
VI von OK 86,5 bis OK 87,0 m ü. NHN
VII von OK 89,5 bis OK 90,0 m ü. NHN

Im Baufeld B:

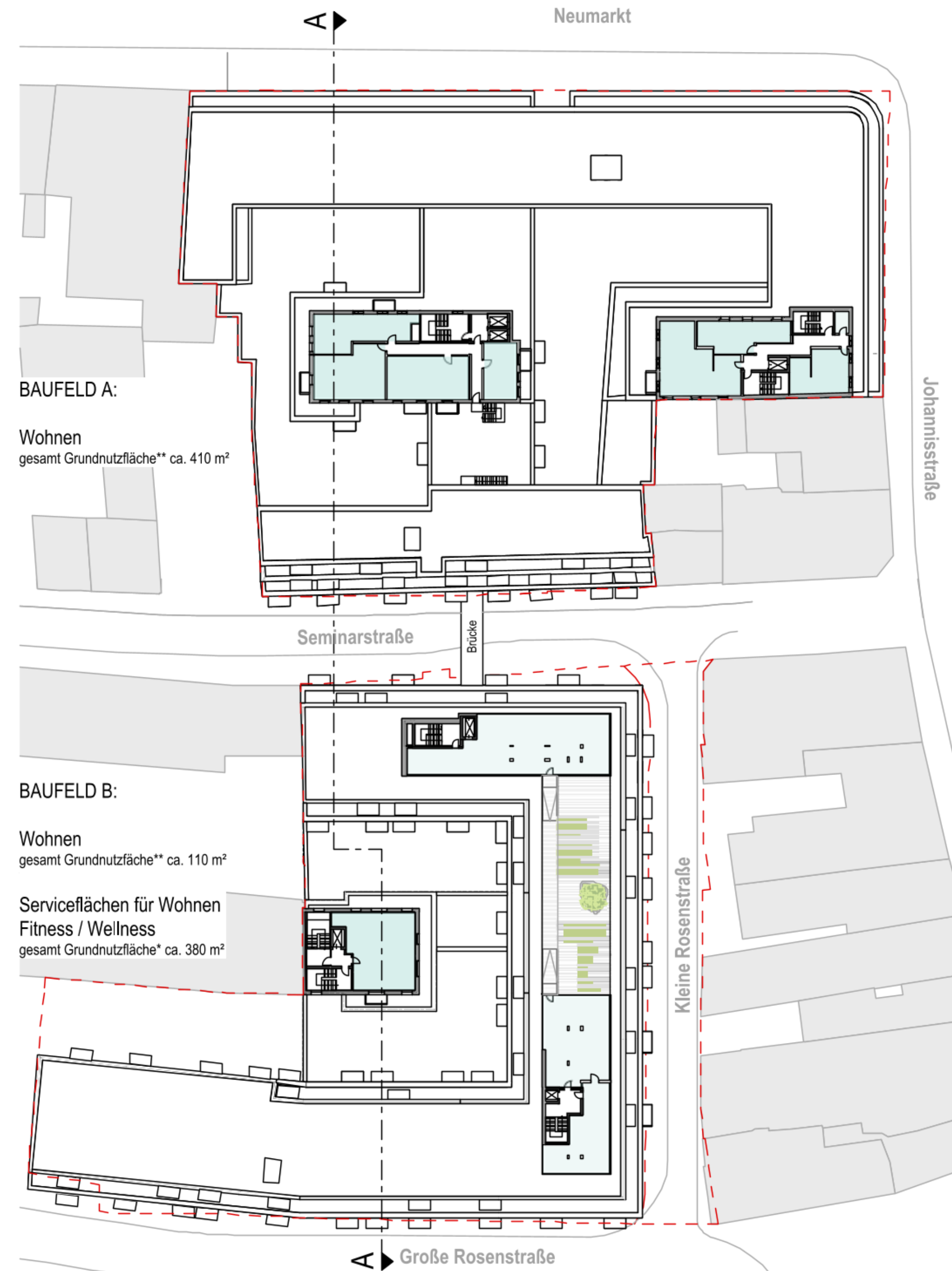
I von OK 67,5 bis OK 68,0 m ü. NHN
III von OK 72,0 bis OK 72,5 m ü. NHN
IV von OK 78,5 bis OK 79,0 m ü. NHN
V von OK 81,5 bis OK 82,0 m ü. NHN
VI von OK 84,5 bis OK 85,0 m ü. NHN
VII a.) von OK 87,5 bis OK 88,0 m ü. NHN
VII b.) von OK 88,5 bis OK 89,0 m ü. NHN



5. Obergeschoss / 1:500

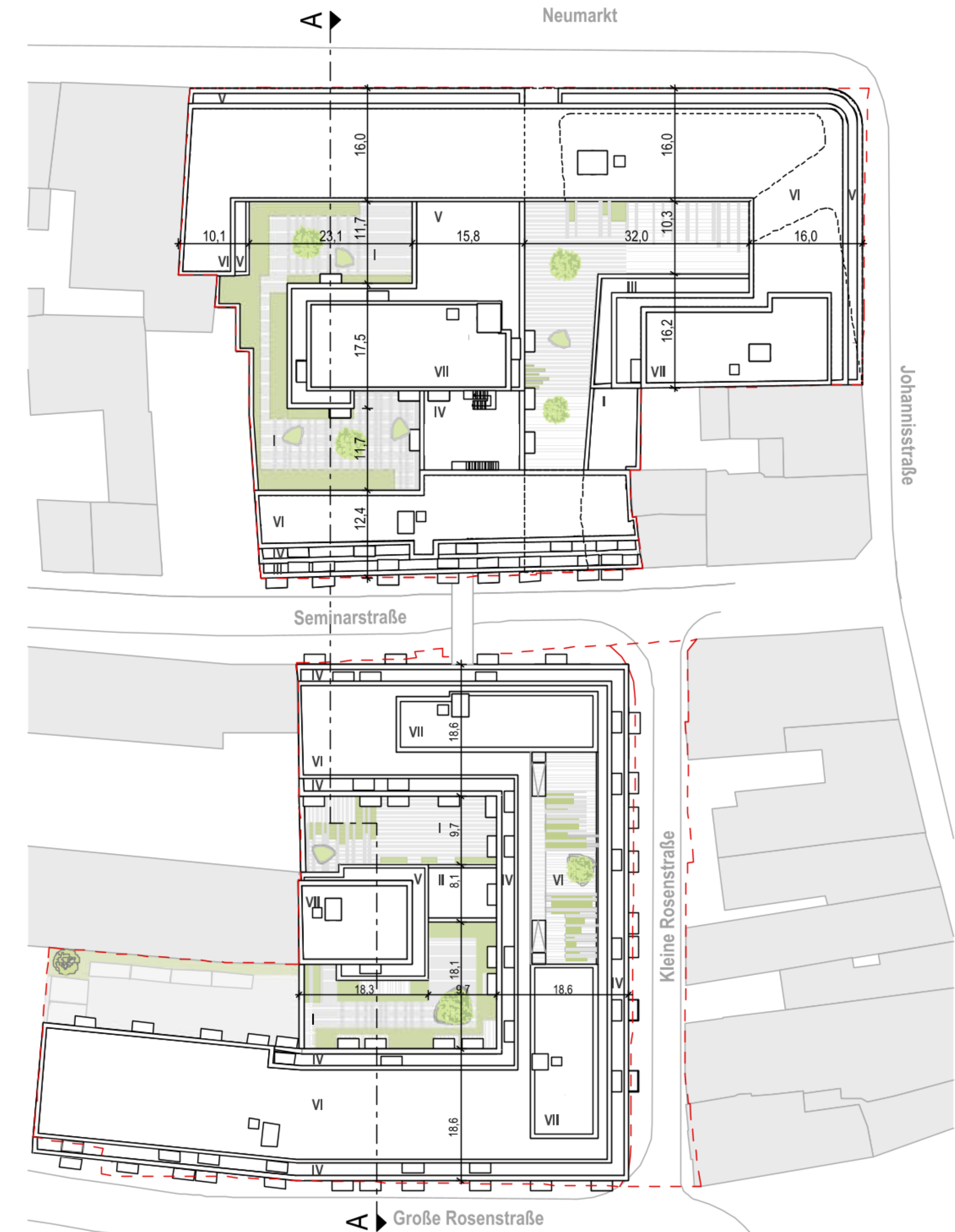
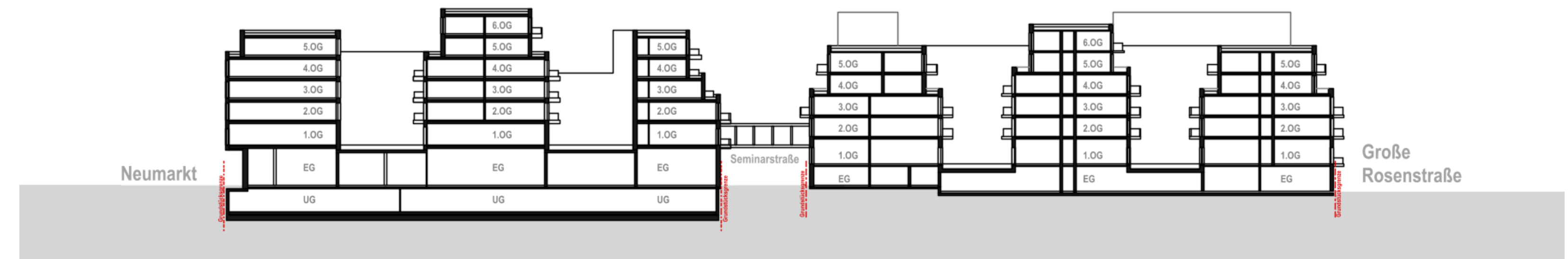
HINWEIS

- Die Lage und Größe der Fensteröffnungen ist noch nicht final und kann sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern. Dies gilt auch für die Balkone
- Erschließungskerne sind als Platzhalter angelegt; die Positionierung und Art kann sich aufgrund von behördlichen Anforderungen noch ändern
- Die Planung gilt vorbehaltlich der Abstimmung mit der Behörde und den Fachplanern und kann sich im Zuge der weiteren Planung verändern



6. Obergeschoss / 1:500

- Alle Flächen sind ca. Flächen und sind deshalb unverbindlich
- Jegliche Bauteile wie Wände, Stützen, Decken sowie Öffnungen in diesen sind hinsichtlich ihrer Position und/ oder Dimensionierung als nicht final und verbindlich zu betrachten und können sich im Zuge der weiteren Planung verändern



* = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen, Schächte und innerer Erschließung

** = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser, Erschließungsflure und Wohnungstrennwänden und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen und Schächte

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 651
- südlich Neumarkt -

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 4/5

Entwurf: SKAI Siemer Kramer Architekten
Ingenieure Partnerschaft mbB
Weidestraße 128
22083 Hamburg

Vorhabenträgerin: Neumarktquartier GmbH &
Co. KG
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)



Ansicht Ost BF A / 1:200



Ansicht Nord BF A / 1:200



HINWEIS

- Die Lage und Größe der Fensteröffnungen ist noch nicht final und kann sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern. Dies gilt auch für die Balkone
- Erschließungskerne sind als Platzhalter angelegt; die Positionierung und Art kann sich aufgrund von behördlichen Anforderungen noch ändern
- Die Planung gilt vorbehaltlich der Abstimmung mit der Behörde und den Fachplanern und kann sich im Zuge der weiteren Planung verändern

Ansicht Süd BF A / 1:200

- Alle Flächen sind ca. Flächen und sind deshalb unverbindlich
- Jegliche Bauteile wie Wände, Stützen, Decken sowie Öffnungen in diesen sind hinsichtlich ihrer Position und/ oder Dimensionierung als nicht final und verbindlich zu betrachten und können sich im Zuge der weiteren Planung verändern

- * = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen, Schächte und innerer Erschließung
- ** = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser, Erschließungsflure und Wohnungstrennwänden und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen und Schächte

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 651
- südlich Neumarkt -

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 5/5

Entwurf: SKAI Siemer Kramer Architekten
Ingenieure Partnerschaft mbB

Weidestraße 128
22083 Hamburg

Vorhabenträgerin: Neumarktquartier GmbH &
Co. KG

Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)



Ansicht Ost BF B / 1:200



Ansicht Nord BF B / 1:200



HINWEIS

- Die Lage und Größe der Fensteröffnungen ist noch nicht final und kann sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern. Dies gilt auch für die Balkone
- Erschließungskerne sind als Platzhalter angelegt; die Positionierung und Art kann sich aufgrund von behördlichen Anforderungen noch ändern
- Die Planung gilt vorbehaltlich der Abstimmung mit der Behörde und den Fachplanern und kann sich im Zuge der weiteren Planung verändern

Ansicht Süd BF B / 1:200

- Alle Flächen sind ca. Flächen und sind deshalb unverbindlich
- Jegliche Bauteile wie Wände, Stützen, Decken sowie Öffnungen in diesen sind hinsichtlich ihrer Position und/ oder Dimensionierung als nicht final und verbindlich zu betrachten und können sich im Zuge der weiteren Planung verändern

- * = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen, Schächte und innerer Erschließung
- ** = Innengrundfläche (IGF) abzgl. Treppenhäuser, Erschließungsflure und Wohnungstrennwänden und inkl. sämtlicher Innen- und Trennwände, Stützen und Schächte