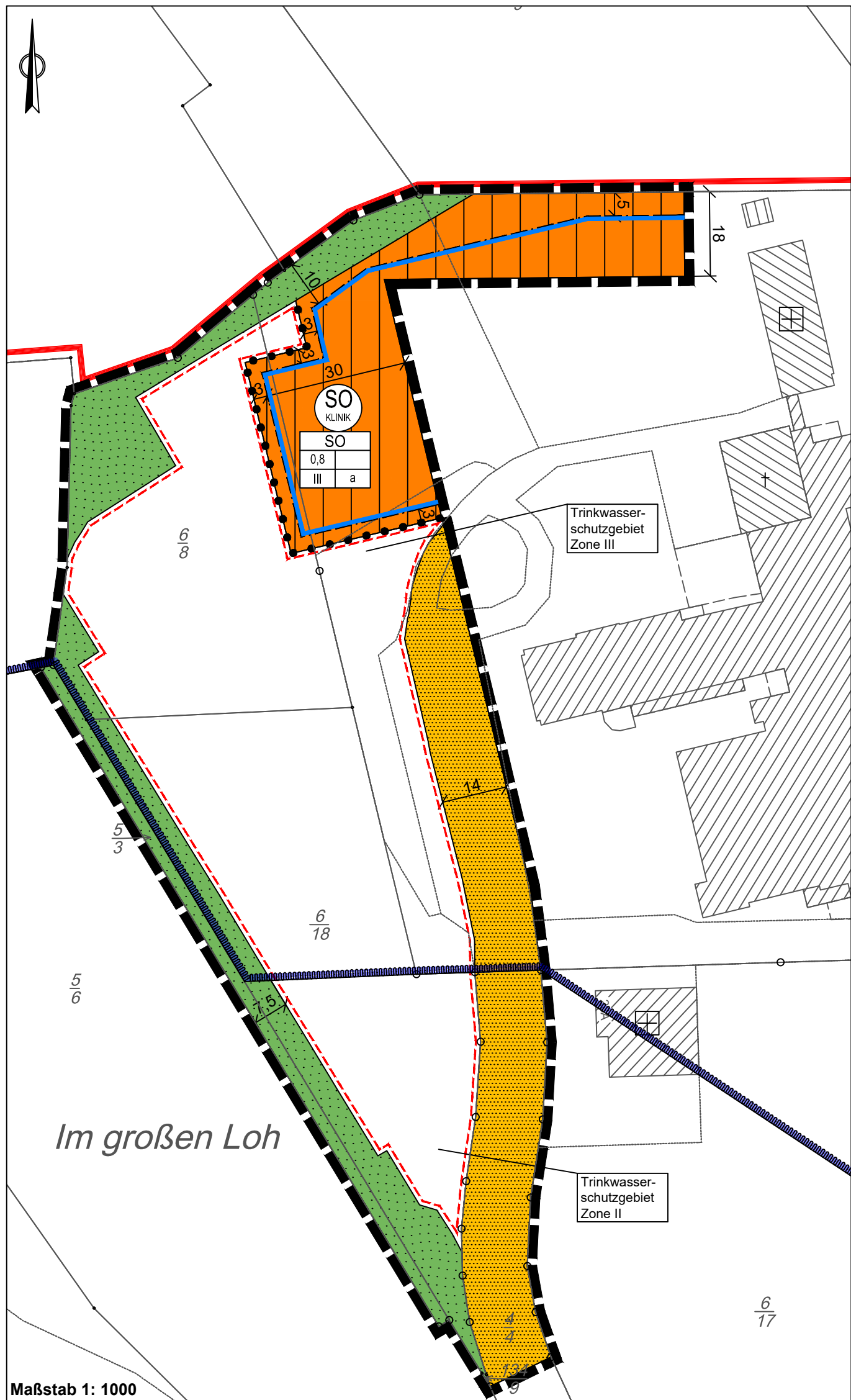


Bebauungsplan Nr. 1 (Harderberg)
"Am Krankenhaus" - 1. Änderung



Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 1 (Harderberg) „Am Krankenhaus“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Harderberg) „Am Krankenhaus“ - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 28.02.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Vereinfachtes Verfahren/ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Beteiligung der Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen vom 09.04.2019 bis 09.05.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 28.02.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 in der derzeitig geltenden Fassung)

Die Nummerierung entspricht den Vorgaben der Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z. B. Klinikgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

SO	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
0,8	III	a	a = abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Private Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Trinkwasserschutzgebiet Harderberg, Zone II und III (siehe Nachrichtliche Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Erneute Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.12.2019 bis 20.12.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Georgsmarienhütte, 28.02.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 14.03.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 5 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht

Der Bebauungsplan ist damit am 14.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 23.03.2020

gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, _____

Bürgermeisterin S

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.3 BauNVO)**

1.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

In dem Sondergebiet sind ausschließlich Bauvorhaben zulässig, die unmittelbar Krankenhaus-/Klinikzwecken dienen. Zu diesen Zwecken zählen auch das Wohnen für das Krankenhauspersonal und entsprechende Pflegeeinrichtungen mit Daueraufenthalt. Dieses gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

2.1. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf auch nicht durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

2.2. Garagen i. S. § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb des überbaubaren Bereiches (§ 23 BauNVO) zulässig.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. den § 22 BauNVO)**

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten.

4. **Stellplätze/ Parkpalette (§ 9 Abs. 1 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Auf der Fläche für Stellplätze ist die Errichtung einer Parkpalette (gemäß § 2 Abs. 10 NBauO) zulässig

5. **Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und §18 BauNVO)**

5.1. Die Höhe baulicher Anlagen, die dem Parken dienen (z. B. Parkpalette)

Die Höhe baulicher Anlagen, die dem Parken dienen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt (gemessen Gebäudeoberkante bei Flachdach, bzw. der Firsthöhe bei anderen Dachformen) und auf maximal 3 m unter dem Bezugspunkt (gemessen an Oberkante fertige Sohle) beschränkt.

5.2. Bezugshöhenpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, die dem Parken dienen, wird auf 168,5 NHN festgelegt.

6. **Inkrafttreten**

6.1 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krankenhaus“ (Harderberg) werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krankenhaus“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1964 unwirksam.

Hinweis

1 **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrödnungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bauaufreimung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

2 **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und der Unteren des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und 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 Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nachrichtliche Übernahme

1 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zum Teil in der Zone II und III des Trinkwasserschutzgebietes Harderberg. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für den Brunnen Harderberg II des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück Süd -Wasserschutzgebiet Harderberg- ist zu berücksichtigen.

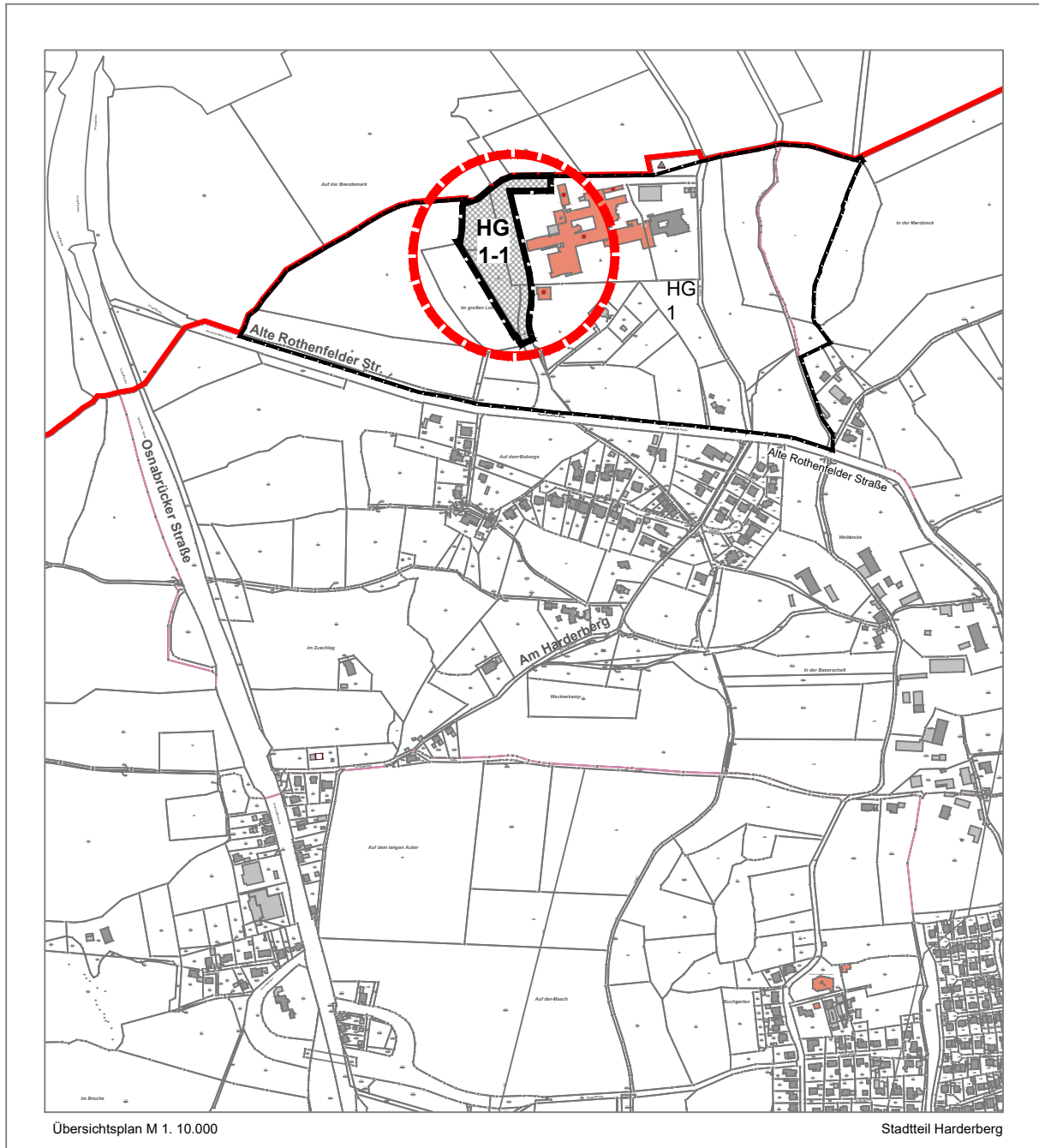
Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 1 (Harderberg)
"Am Krankenhaus" - 1. Änderung

gemäß § 13 BauGB
(vereinfachtes Verfahren)

- ABSCHRIFT -



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Harderberg, Flur 3

Maßstab: 1: 1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Januar 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.2019).

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.

Geschäftsnachweis: L4-974/2018 Osnabrück, 17.2.2020

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

D. Eckert, VmD
(Unterschrift)

Bebauungsplan Nr. 1 (Harderberg)

"Am Krankenhaus" - 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.3 BauNVO)

- 1.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
In dem Sondergebiet sind ausschließlich Bauvorhaben zulässig, die unmittelbar Krankenhaus-/Klinikzwecken dienen. Zu diesen Zwecken zählen auch das Wohnen für das Krankenhauspersonal und entsprechende Pflegeeinrichtungen mit Daueraufenthalt. Dieses gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf auch nicht durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.
- 2.2 Garagen i. S. §12 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb des überbaubaren Bereiches (§ 23 BauNVO) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. den § 22 BauNVO)

- 3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten.

4. Stellplätze/ Parkpalette (§ 9 Abs. 1 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Auf der Fläche für Stellplätze ist die Errichtung einer Parkpalette (gemäß § 2 Abs. 10 NBauO) zulässig

5. Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und §18 BauNVO)

- 5.1. Die Höhe baulicher Anlagen, die dem Parken dienen (z. B. Parkpalette)
Die Höhe baulicher Anlagen, die dem Parken dienen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt (gemessen Gebäudeoberkante bei Flachdach, bzw. der Firsthöhe bei anderen Dachformen) und auf maximal 3 m unter dem Bezugspunkt (gemessen an Oberkante fertige Sohle) beschränkt.
- 5.2. Bezugshöhenpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, die dem Parken dienen, wird auf 168,5 NHN festgelegt.

6. Inkrafttreten

- 6.1 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krankenhaus“ (Harderberg) werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krankenhaus“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1964 unwirksam.

Bebauungsplan Nr. 1 (Harderberg)

"Am Krankenhaus" - 1. Änderung

Hinweis

1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und der Unteren des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und 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 Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nachrichtliche Übernahme

1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil in der Zone II und III des Trinkwasserschutzgebietes Harderberg. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für den Brunnen Harderberg II des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück Süd -Wasserschutzgebiet Harderberg- ist zu berücksichtigen.