Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 225 „Wohnbebauung Am Harderberg" - 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 06.11.2006

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Wohnbebauung Am Harderberg" – 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes verfahren beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 06.11.2006

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Harderberg Flur 3
Maßstab: 1 : 1000
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 Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.2006).
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 05.10.06

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 05.10.2006

Planverfasser

Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB

Die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB wurden mit Anschreiben vom 17.07.2006 durchgeführt.

Georgsmarienhütte, den 06.11.2006

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 28.09.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 06.11.2006

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.10.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 20 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 06.11.2006

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte , den

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsausschlüsse
Im Plangebiet sind gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Läden, Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2. Grundstücksmindestgrößen
Als Mindestgröße je Baugrundstück werden 800 m² festgesetzt.

3. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
Je Baugrundstück ist nur ein Einzelhaus zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungseinheiten zulässig.

4. Gebäudehöhen
Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m zwischen den jeweiligen Bemessungspunkten.
Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,30 m.

Definition:
Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss („Sockelhöhe"). Dieses ist die Differenz zwischen Oberkante fertiger Fahrbahnachse/Erschließungsweg und Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss, gemessen im Schnittpunkt der Fahrbahnachse mit der Verlängerung der Gebäudeachsenprojektion auf die Fahrbahn. Für das nordöstlichste Grundstück gilt die Wegehöhe an der Grundstücksgrenze.

Der obere Bemessungspunkt ist die maximale Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss („Sockelhöhe"). Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

5. Garagen und Nebenanlagen
Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig; Carports können jedoch mit mindestens 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auch im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche errichtet werden, sofern ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht festgesetzt ist.

Innerhalb der Pflanzfläche sind Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und bauliche Anlagen und Gebäude (gem. „§ 2 NBauO) nicht zulässig.

Zwischen dem Lärmschutzwall und der nördlichen Baugrenze sind genehmigungspflichtige Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

6. Minimierung der Versiegelung
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ von 50 % ist für Stellplätze, Zuwegungen und Terrassenanlagen möglich, wenn diese Flächen wassergebunden oder schwach versiegelt ausgestaltet werden, z. B. mit breitfugig verlegtem versickerungsfähigen Pflaster (Fugenanteil > 30 %). Ebenfalls kann die Dachbegrünung von Nebenanlagen auf die Überschreitung der GRZ durch Versiegelung der Stellplätze, Zufahrten etc. angerechnet werden.

7. Grundstückszufahrten
Innerhalb des Reinen Wohngebietes ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig, die Zu- und Abfahrtsverbote sind zu beachten.

8. Lärmschutz
Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmkante von mind. 2 m Höhe über Oberkante Alte Rothenfelder Straße (K 346) herzustellen.

9. Plangebieteseingrünung
Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Laubgehölze zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen; die Artenauswahl und die Pflanzenqualität sind anhand der der Begründung beigefügten Liste zu treffen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Diese Festsetzung gilt ebenfalls für den Lärmschutzwall, mit der Konkretisierung, dass je 1 m² Pflanzfläche eine Pflanze zu setzen ist. Diese Lärmschutzanlage ist beidseitig dicht zu begrünen bzw. zu beranken. Hierzu sind standortgerechte, heimische Gehölze und Pflanzen (siehe Pflanzplan und Pflanzenvorschlagsliste in der Anlage der Begründung) einzubringen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser nicht zulässig.

11. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Wohnbebauung am Harderberg" tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den Änderungsbereich außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Dach – und Fassadengestaltung
Es sind ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° zulässig.
Untergeordnete Bauteile des Hauptbaukörpers, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² aufweisen, können mit einem Flachdach versehen werden. Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb des überbaubaren Bereiches sind dauerhaft einzugrünen (Ausnahme: Kleingewächshäuser).

Die Fassaden der Hauptbaukörper sowie aller Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet sind aus Sichtmauerwerk, gestrichenem Putz oder einer werkgerechten Holzverschalung herzustellen.

Andere Materialien für die Fassadengestaltung können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2 Dachaufbauten / Einschnitte, Frontispize (Zwerchgiebel)
Dachaufbauten / Einschnitte (Gauben, Loggien), dürften eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite – gemessen am jeweiligen Gauben/Einschnitts-Fußpunkt – nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Ortgängen bzw. Walmgraten ist mit der/dem Dachgaube/Dacheinschnitt mind. 2 m im Fußpunkt Abstand zu halten, dieses gilt auch für die Abstände zwischen Einzelgauben/-einschnitte auf einer Dachseite.

Die Abstandsvorschriften zu den Walmgraten/Ortgängen gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie Frontispize (Zwerchhäuser/-giebel); letztere müssen mind. 50 cm ab Erdgeschoss aus der Wandfläche hervortreten.

§ 3 Einfriedungen
Die Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen (Am Harderberg, Planstraße A und Weltbreite) darf die Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen als Mauer oder Zaun sind zur Straßenverkehrsfläche hin einzugrünen.

§ 4 Grundstücksmodellierung
Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. –abgrabungen, die 0,50 m übersteigen, sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Hierbei sind Stützmauern über 0,80 m ab Oberkante des vorhandenen Geländes zulässig. Dies gilt ebenso für Böschungsbefestigungen aus Pflanztrögen oder vergleichbaren Elementen. Straßenseitig sind Stützmauern und Pflanztröge/Elemente unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Anlage eines Lärmschutzeinrichtung innerhalb der dafür festgesetzten Fläche. Die Forderungen der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer den Punkten § 1 - § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Diese kann mit einem Bußgeld bis zu 5.000 € und/oder einer Ersatzmaßnahme geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Einschränkung baulicher Maßnahmen in den Wasserschutzgebieten (gem. § 19 ff. WHG)

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasservorranggebiet Harderberg bzw. in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Düstrup.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht genehmigungsfähig. Für die Beheizung der geplanten Wohnhäuser sind Heizöllagerungen im Planungsgebiet nicht zulässig.

Im nördlichen Plangebiet (Bereich 1), im Ausstrichbereich des oberen Muschelkalks (siehe Begründung), sind Erdaufschlüsse von mehr als 2 m Tiefe, Keller, Teiche und Swimmingpools nicht zugelassen.

Für das südliche Plangebiet (Bereich 2) besteht eine Genehmigungspflicht für Erdaufschlüsse über 2 m Tiefe nach der Wasserschutzgebietsverordnung.

Auf die Auszüge aus der Wasserschutzgebietsverordnung in der Begründung und auf das jeweils erforderliche Einzelgenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde wird hingewiesen!

Ökologische Belange

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO_2 – Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von so genannten „Gründächern" bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

Bodenfunde / Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Baunutzungsverordnung

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Gründungsmaßnahmen für Gebäude

Im Bereich des Planungsgebietes steht steifer bis halbfester Verwitterungslehm an. Für die entsprechenden Gebäudegründungen sind weiterführende Baugrunduntersuchungen notwendig, wobei die Erstellung von Gründungsgutachten mit den dazugehörigen Berechnungen unbedingt zu empfehlen sind.

Immissionsschutz

Von der K 346 (Alte Rothenfelder Straße) können Emissionen ausgehen. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
A + F = Anlieger- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Wasserschutzgebiet Zone III Düstrup

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

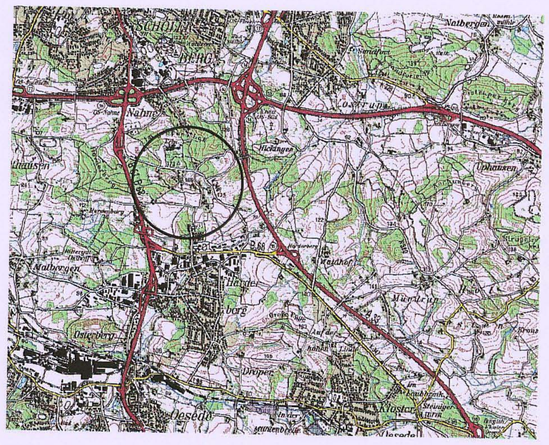
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FH 9,5 — Firsthöhe 9,5 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Abgrenzung zwischen Bereich 1 und 2 hinsichtlich des Schutzes des Trinkwasser- Gewinnungshorizontes

M — Mülleimersammelstellplatz

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH	Geschäftsstelle Osnabrück, Am Schölerberg 6, 49082 Osnabrück, Telefon 0541 / 957 33 - 0, Telefax 0541 / 957 33 - 33, http: // www.nlg.de, E-Mail info@osnabrueck.nlg.de	NLG aktiv für land und leute
Stadt Georgsmarienhütte Bebauungsplan Nr. 225 "Wohnbebauung Am Harderberg" - 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	GEORGS MARIEN HUETTE	
	Maßstab: 1 : 1 000 gez.: Roßmann	geändert:
Urschrift	Osnabrück, den 04.09.2006 Planverfasser: i.A. Heike Hofmann	

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsausschlüsse
   Im Plangebiet sind gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Läden, Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2. Grundstücksmindestgrößen
   Als Mindestgröße je Baugrundstück werden 800 m² festgesetzt.

3. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
   Je Baugrundstück ist nur ein Einzelhaus zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungseinheiten zulässig.

4. Gebäudehöhen
   Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m zwischen den jeweiligen Bemessungspunkten. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,30 m.

   Definition:
   Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss („Sockelhöhe"). Dieses ist die Differenz zwischen Oberkante fertiger Fahrbahnachse/Erschließungsweg und Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss, gemessen im Schnittpunkt der Fahrbahnachse mit der Verlängerung der Gebäudeachsenprojektion auf die Fahrbahn. Für das nordöstlichste Grundstück gilt die Wegehöhe an der Grundstücksgrenze.

Der obere Bemessungspunkt ist die maximale Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss („Sockelhöhe"). Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

5. Garagen und Nebenanlagen
Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig; Carports können jedoch mit mindestens 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auch im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche errichtet werden, sofern ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht festgesetzt ist.

Innerhalb der Pflanzfläche sind Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und bauliche Anlagen und Gebäude (gem. „§ 2 NBauO) nicht zulässig.

Zwischen dem Lärmschutzwall und der nördlichen Baugrenze sind genehmigungspflichtige Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

6. Minimierung der Versiegelung
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ von 50 % ist für Stellplätze, Zuwegungen und Terrassenanlagen möglich, wenn diese Flächen wassergebunden oder schwach versiegelt ausgestaltet werden, z. B. mit breitfugig verlegtem versickerungsfähigen Pflaster (Fugenanteil > 30 %). Ebenfalls kann die Dachbegrünung von Nebenanlagen auf die Überschreitung der GRZ durch Versiegelung der Stellplätze, Zufahrten etc. angerechnet werden.

7. Grundstückszufahrten
Innerhalb des Reinen Wohngebietes ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig, die Zu- und Abfahrtsverbote sind zu beachten.

8. Lärmschutz
Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmkante von mind. 2 m Höhe über Oberkante Alte Rothenfelder Straße (K 346) herzustellen.

9. Plangebietseingrünung
Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Laubgehölze zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen; die Artenauswahl und die Pflanzenqualität sind anhand der der Begründung beigefügten Liste zu treffen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Diese Festsetzung gilt ebenfalls für den Lärmschutzwall, mit der Konkretisierung, dass je 1 m² Pflanzfläche eine Pflanze zu setzen ist. Diese Lärmschutzanlage ist beidseitig dicht zu begrünen bzw. zu beranken. Hierzu sind standortgerechte, heimische Gehölze und Pflanzen (siehe Pflanzplan und Pflanzenvorschlagsliste in der Anlage der Begründung) einzubringen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser nicht zulässig.

11. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Wohnbebauung am Harderberg" tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den Änderungsbereich außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Dach – und Fassadengestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° zulässig.

Untergeordnete Bauteile des Hauptbaukörpers, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² aufweisen, können mit einem Flachdach versehen werden. Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb des überbaubaren Bereiches sind dauerhaft einzugrünen (Ausnahme: Kleingewächshäuser).

Die Fassaden der Hauptbaukörper sowie aller Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet sind aus Sichtmauerwerk, gestrichenem Putz oder einer werkgerechten Holzverschalung herzustellen.

Andere Materialien für die Fassadengestaltung können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2 Dachaufbauten / Einschnitte, Frontispize (Zwerchgiebel)

Dachaufbauten / Einschnitte (Gauben, Loggien), dürften eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite – gemessen am jeweiligen Gauben/Einschnitts-Fußpunkt – nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Ortgängen bzw. Walmgraten ist mit der/dem Dachgaube/Dacheinschnitt mind. 2 m im Fußpunkt Abstand zu halten, dieses gilt auch für die Abstände zwischen Einzelgauben/-einschnitte auf einer Dachseite.

Die Abstandsvorschriften zu den Walmgraten/Ortgängen gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie Frontispize (Zwerchhäuser/-giebel); letztere müssen mind. 50 cm ab Erdgeschoss aus der Wandfläche hervortreten.

§ 3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen (Am Harderberg, Planstraße A und Weltbreite) darf die Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen als Mauer oder Zaun sind zur Straßenverkehrsfläche hin einzugrünen.

§ 4 Grundstücksmodellierung

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. –abgrabungen, die 0,50 m übersteigen, sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Hierbei sind Stützmauern über 0,80 m ab Oberkante des vorhandenen Geländes zulässig. Dies gilt ebenso für Böschungsbefestigungen aus Pflanztrögen oder vergleichbaren Elementen. Straßenseitig sind Stützmauern und Pflanztröge/Elemente unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Anlage eines Lärmschutzeinrichtung innerhalb der dafür festgesetzten Fläche. Die Forderungen der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Punkten § 1 - § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Diese kann mit einem Bußgeld bis zu 5.000 € und/oder einer Ersatzmaßnahme geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Einschränkung baulicher Maßnahmen in den Wasserschutzgebieten (gem. § 19 ff. WHG)

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasservorranggebiet Harderberg bzw. in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Düstrup.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht genehmigungsfähig. Für die Beheizung der geplanten Wohnhäuser sind Heizöllagerungen im Planungsgebiet nicht zulässig.

Im nördlichen Plangebiet (Bereich 1), im Ausstrichbereich des oberen Muschelkalks (siehe Begründung), sind Erdaufschlüsse von mehr als 2 m Tiefe, Keller, Teiche und Swimmingpools nicht zugelassen.

Für das südliche Plangebiet (Bereich 2) besteht eine Genehmigungspflicht für Erdaufschlüsse über 2 m Tiefe nach der Wasserschutzgebietsverordnung.

Auf die Auszüge aus der Wasserschutzgebietsverordnung in der Begründung und auf das jeweils erforderliche Einzelgenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde wird hingewiesen!

Ökologische Belange

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO_2 – Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von so genannten „Gründächern" bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

Bodenfunde / Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Baunutzungsverordnung

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Gründungsmaßnahmen für Gebäude

Im Bereich des Planungsgebietes steht steifer bis halbfester Verwitterungslehm an. Für die entsprechenden Gebäudegründungen sind weiterführende Baugrunduntersuchungen notwendig, wobei die Erstellung von Gründungsgutachten mit den dazugehörigen Berechnungen unbedingt zu empfehlen sind.

Immissionsschutz

Von der K 346 (Alte Rothenfelder Straße) können Emissionen ausgehen. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.