

### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Baum erhalten**
- Landschaftsschutzgebietsabgrenzung (nachrichtliche Übernahme)**
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
- Lärmpegelbereich (textliche Festsetzung § 6)**
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 „Bereich Landhandel Schröder“ festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.
- Dächer im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1**
  - Für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig:
    - Satteldächer und Krüppelwalmdächer,
    - im First versetzte Satteldächer; das Maß des Höhenversatzes darf 1,50 m nicht überschreiten.
  - Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30° und 50°.
  - Die Dachendeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
  - Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Bei der Ausführung von Gründächern wird eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen. Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster und Solarelemente.
  - Zulässig sind für untergeordnete Dächer oder Dachgauben auch Eindeckungen aus Zink oder Kupfer.
  - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 50 % der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.
- Fassaden im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1**  
Für Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind folgende Materialien zulässig:
  - Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Kalksandstein,
  - Putz in gebrochenen Wellföhen oder pastellfarbig hell gestrichen,
  - Holz, naturbelassen oder farblich gestrichen, als Stülper- oder Boden-/Deckenschalung ausgeführt.
- Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen**  
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 (MI<sub>1</sub>) ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist je Grundstück ein Baum als „Hausbaum“ zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze anzupflanzen.
- Anlage von Gehölzstreifen auf privaten Flächen**
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.
  - Eine Anrechnung mit 4. ist nicht zulässig.

### 6. Gehölzliste

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Baum- und Straucharten der folgenden Gehölztabelle zu verwenden:

Große Bäume (> 15 m Höhe)	Große Sträucher
Acer platanoides - Spitzahorn	Coprinus mas - Kornelrösche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Corylus avellana - Hasel
Alnus glutinosa - Rotlele	Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche	Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche	Malus silvestris - Holzapfel
Quercus robur - Steleiche	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche	Salix aurata - Ohrweide
Tilia cordata - Winterlinde	Salix caprea - Salweide
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Mittelgroße Bäume:	Kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Hartweigel
Betula pendula - Sandbirke	Eucryphia europaea - Plattenhülchen
Carpinus betulus - Hainbuche	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Populus tremula - Zitterpappel	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus torminalis - Elsbeere	Rosa canina - Hundrose
	Viburnum opulus - Wasserschneeball
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
	Phytolacca americana - Kirschtorn
	Prunus fraxinosa - Faulbaum

Als Empfehlung gelten folgende Obstbaumarten:

Apfel-Sorten
> Alländer Pfannkuchen, Boskop, Glockenapfel, Goldparmäne, Döllener Rose, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Betsche, Martini, Ontario, Purpurroter Coudurot, Bienenböcker, Roter Belisop, Fater Eisapfel, Rote Sternenehle, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel
Birnen-Sorten
> Alexander Lucas, Andelen an den Kongress, Clairgeus Butterbirne, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köttliche von Chameux, Mad. Verte, Musiksteler, Morbore, Rote Duchastbirne, Williams Christ
Kirsche-Sorten
> Bernhard Nette, Büttner Rote Knorpelkirsche, Dörrensens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Bläue, Scherzweizerkirsche, Schwarze Königin
Zwischen und Pflaumen
> Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Cullins Reneklode, The czar

### 7. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 253 „Bereich Landhandel Schröder“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
Georgsmarienhütte, 08.06.2009  
gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Bereich Landhandel Schröder“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2008 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Georgsmarienhütte, 08.06.2009  
gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden**  
Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.12.2008 frühzeitig und öffentlich über die Planung unterrichtet worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2008 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Georgsmarienhütte, 08.06.2009  
gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2009 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 10.02.2009 bis 10.03.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Georgsmarienhütte, 08.06.2009  
gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Georgsmarienhütte, 08.06.2009  
gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 30.06.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 12 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2009 rechtsverbindlich geworden.  
Georgsmarienhütte, 08.07.2009  
gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Georgsmarienhütte,  
Bürgermeister S

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Holsten-Hindrup Flur 7  
Maßstab: 1:1000  
Die diesen Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. OVG. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwendung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Osnabrück, den 11.06.2009  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
- Katasteramt -  
gez. Dr. Wissel  
Vermessungsdirektor S

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. §§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO 6 (2) § sowie §§ 6 (3) BauNVO und 1 (6) 1 BauNVO**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig

**§ 2 Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet 1 (MI)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet um maximal 20 % überschritten werden.

**§ 3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:**

Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger der Mischgebiete sowie zur Bewirtschaftung der Flurstücke 124/11 und 124/16.

Ausnahmsweise kann ein Verschieben der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

**§ 4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB**

4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Abgrabungen und Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

4.2 Zum Schutz des vorhandenen Baumbestand ist auch während der Baumaßnahmen das Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig.

**§ 5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Anlegen einer 5 m breiten geschlossenen Anpflanzung mit im Naturraum heimischen bzw. standortgerechten Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste entlang der nördlichen Grenze.
- Anlage einer naturnah gestalteten Mulde mit flachen Böschungen (Neigung 1:3) zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Ansaat und extensive Pflege zur Entwicklung artenreicher Wiesengesellschaften.

**§ 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind auf den gekennzeichneten Flächen bauliche Vorkehrungen zu treffen. Für diese Flächen sind zum Schutz der Aufenthaltsräume bestimmte erforderliche Schalldämm-Maße  $R_{w, ext}$  einzuhalten. Diese Schalldämm-Maße resultieren aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Angaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hoch-

bau“ (baurechtlich eingeführt in Niedersachsen als Technische Baubestimmung durch Bekanntmachung d. MS vom 20.02.1991, Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 258).

Lärmpegelbereich 2:  $R_{w, res} = 30$  dB  
Lärmpegelbereich 3:  $R_{w, res} = 35$  dB

Eine von den Angaben des  $R_{w, res}$  im Bebauungsplan abweichende Wahl eines bewerteten Schalldämm-Maßes  $R_{w, ext}$ , der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin, muss durch Berechnung nach DIN 4109 nachgewiesen werden.“

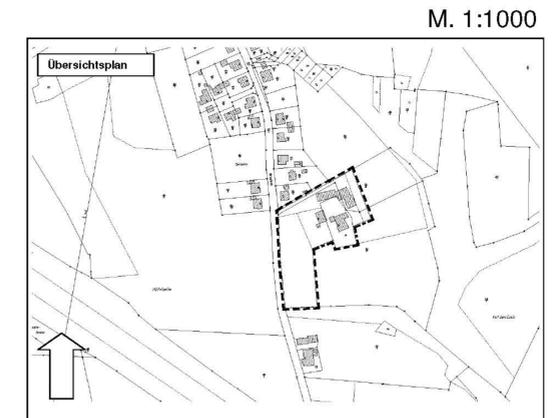
**Hinweis:** Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (Abschnitt 5.5.1, DIN 4109). Entsprechend reduziert sich auch das erforderliche, resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R_{w, res}$  für diese Gebäudeseiten. Daher ist es sinnvoll, den Grundriss der Wohnungen so zu gestalten, dass die empfindlichen Wohnräume auf der der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Darüber hinaus sind Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten

### Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Brauchwassernutzung**
  - Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Entleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.
  - Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte**  
Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
- Abfallentsorgung**  
Die Anlieger der hinteren Baugrundstücke sind angehalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Mittelheide bereitzustellen.
- Hinweis des Katasteramts**  
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

**GEORGS MARIEN HUETTE** Stadt Georgsmarienhütte  
**Bebauungsplan Nr. 253**  
**„Bereich Landhandel Schröder“**  
**mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

### ABSCHRIFT



**PETER FLASPOHLER** DIPL.-ING. ARCHITKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH-OLDEENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 67  
peter.flaspoehler@online.de  
www.peter-flaspoehler.de

**PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 **Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. §§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO 6 (2) 8 sowie §§ 6 (3) BauNVO und 1 (6) 1 BauNVO**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig

## § 2 **Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet 1 (MI<sub>1</sub>)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet um maximal 20 % überschritten werden.

## § 3 **Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:**

Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger der Mischgebiete sowie zur Bewirtschaftung der Flurstücke 124/11 und 124/16.

Ausnahmsweise kann ein Verschieben der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

## § 4 **Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB**

- 4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Abgrabungen und Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- 4.2 Zum Schutz des vorhandenen Baumbestand ist auch während der Baumaßnahmen das Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig.

## § 5 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Anlegen einer 5 m breiten geschlossenen Anpflanzung mit im Naturraum heimischen bzw. standortgerechten Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste entlang der nördlichen Grenze.
- Anlage einer naturnah gestalteten Mulde mit flachen Böschungen (Neigung 1:3) zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Ansaat und extensive Pflege zur Entwicklung artenreicher Wiesengesellschaften.

## § 6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf den gekennzeichneten Flächen bauliche Vorkehrungen zu treffen. Für diese Flächen sind zum Schutz der Aufenthaltsräume bestimmte erforderliche Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  einzuhalten. Diese Schalldämm-Maße resultieren aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Angaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hoch-

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 „Bereich Landhandel Schröder“ festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.

## 2. Dächer im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1

2.1 Für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer und Krüppelwalmdächer,
- im First versetzte Satteldächer; das Maß des Höhenversatzes darf 1,50 m nicht überschreiten.

2.2 Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30° und 50°.

2.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

2.4 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Bei der Ausführung von Gründächern wird eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen. Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster und Solarelemente.

2.5 Zulässig sind für untergeordnete Dächer oder Dachgauben auch Eindeckungen aus Zink oder Kupfer.

2.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 50 % der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortgängen.

## 3. Fassaden im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1

Für Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holz, naturbelassen oder farbig gestrichen, als Stülp- oder Boden/Deckelschalung ausgeführt.

## 4. Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 (MI<sub>1</sub>) ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist je Grundstück ein Baum als „Hausbaum“ zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze anzupflanzen.

## 5. Anlage von Gehölzstreifen auf privaten Flächen

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.

5.3 Eine Anrechnung mit 4. ist nicht zulässig.

bau“ (baurechtlich eingeführt in Niedersachsen als Technische Baubestimmung durch Bekanntmachung d. MS vom 20.02.1991, Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 258).

Lärmpegelbereich 2:  $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich 3:  $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$

Eine von den Angaben des  $R'_{w, res}$  im Bebauungsplan abweichende Wahl eines bewerteten Schalldämm-Maßes  $R'_w$  der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin, muss durch Berechnung nach DIN 4109 nachgewiesen werden.“

Hinweis: Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (Abschnitt 5.5.1, DIN 4109). Entsprechend reduziert sich auch das erforderliche, resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  für diese Gebäudeseiten. Daher ist es sinnvoll, den Grundriss der Wohnungen so zu gestalten, dass die empfindlichen Wohnräume auf der der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Darüber hinaus sind Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten

## Hinweise

### 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2 Brauchwassernutzung

2.1 Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

### 2.2 Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

### 3 Abfallentsorgung

Die Anlieger der hinteren Baugrundstücke sind angehalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Mittelheide bereitzustellen.

### 4 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

## 6. Gehölzliste

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Baum- und Straucharten der folgenden Gehölztabelle zu verwenden:

Große Bäume (> 15 m Höhe)		Große Sträucher	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cornus mas	- Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Corylus avellana	- Hasel
Alnus glutinosa	- Roterle	Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	- Esche	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus silvestris	- Holzapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Salix auratia	- Ohrweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Salix caprea	- Salweide
		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Mittelgroße Bäume:		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche	Hipophae rhamnoides	- Sanddorn
Populus tremula	- Zitterpappel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus forminalis	- Elsbeere	Rosa canina	- Hundsrose
		Viburnum opulus	- Wasserschneeball
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
		Rhamnus frangula	- Faulbaum

Als Empfehlung gelten folgende Obstbaumsorten:

Apfel-Sorten
➤ Altländer Pfannkuchen, Boskop, Glockenapfel, Goldparmäne, Dülmener Rose, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Renette, Martini, Ontario, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel
? Birnen-Sorten
➤ Alexander Lucas, Andenken an den Kongress, Clairgeaus Butterbirne, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Chameux, Mad. Verte, Muskateller, Mostbirne, Rote Dechantsbirne, Williams Christ
? Kirsche-Sorten
➤ Bernhard Nette, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riese, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin,
? Zwetschen und Pflaumen
➤ Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Oullins Reneclode, The Czar

## 7. Ordnungswidrigkeiten

7.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

7.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.