

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

Planzeichnung M. 1:1000



Präambel und Verfahrensmerkmale

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommuneverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20. 04. 2017

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27. 01. 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04. 07. 2016 öffentlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 20. 04. 2017

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Georgsmarienhütte, 20. 04. 2017

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. 06. 2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 20. 04. 2017

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25. 05. 2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04. 07. 2016 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag vom 12. 07. 2016 bis 12. 08. 2016 gem. § Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 20. 04. 2017

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können sein: Vorgelassene Holzkonzentrationslagerungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung herrschen oder prägnante Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 48078 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. Bodentunde 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.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anleger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Ein Verschleiss des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“.

2 Fassaden der Hauptgebäude

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:

- Putz, Anstriche oder Faserzementplatten in gebrannten Farbtonen, in Anlehnung an die Farbminen beige, weiß und grau, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischenönen) des Farblegiters RAL 840 HR entsprechen:

1000	Grünbeige	7030	Steingrau	9001	Cremeweiß
1001	Beige	7032	Kieselgrau	9002	Grauweiß
1002	Sandgelb	7035	Lichtgrau	9010	Reinweiß
1013	Perlweiß	7038	Achtgrau	9018	Papayusweiß
1014	Eifenbein				
1015	Hellfellenbein				

- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen (Format bis maximal 1 NF) in der Farbe dem örtlich verbauten grauen Schlackestein entsprechend.
- Beläge aus Dachziegel, keramischen Fassadenplatten oder Faserzementplatten in den unter Punkt 4 (Dächer der Hauptgebäude) aufgeführten Farben

Zur Fassadengliederung sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für die Sockel der Hauptgebäude sind ebenfalls abweichende Materialien und Farben zulässig. Zulässig und erwünscht ist die Verwendung von Sandstein für den Sockel.

4 Dächer der Hauptgebäude

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° und Flachdächer bis maximal 2° Neigung.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und grau zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischenönen) des Farblegiters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot	7012	Basaltgrau
2002	Bildorange	3005	Weinrot	7013	Braungrau
3000	Feuerrot	3009	Ordnrot	7015	Schiefelgrau
3002	Karmot	3011	Braunrot	7016	Ambrazigrau
3003	Rubimot	3013	Tomatenrot	7021	Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

2 Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets bestehen folgende Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG:

- Luther Kirche
- südlicher Gebäudeteil der Hauptschule
- ehemalige Arbeiterhäuser an der Schulzenstraße (Harzer Häuser)

Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), insbesondere die §§ 6 bis 11 NDSchG, wird hingewiesen.

3 Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte beauftragt die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einnahme von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.  
**Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:**  
Das gesammelte Niederschlagswasser 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.

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).

5 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ ersetzt.

6 Grundwasser

Aus Vorsorggründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

7 Hinweis zum Artenschutz

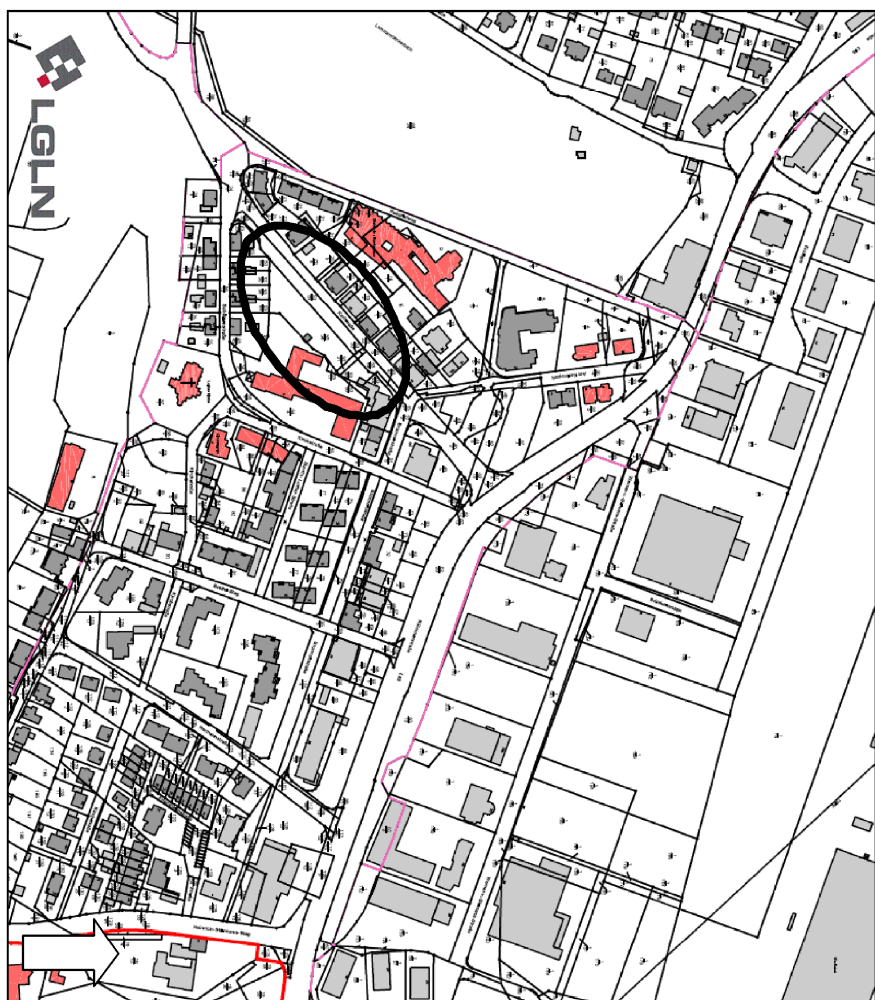
Bäume sind vor Fällung auf Fledermausvorkommen zu untersuchen, um dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) Rechnung zu tragen.

GEORGS MARIEN HÜTTE Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“

Verfahren nach § 13a BauGB

A B S C H R I F T



PLANUNGSBURO FLASPOHLER

PETER F. FLASPOHLER  
Dipl.-Ing., Architekt  
31461 HESSENBACH  
PAK 0 (49) 51 52-26 24 87  
info@flaspoehler.de  
www.flaspoehler.de



## Textliche Festsetzungen

### **§ 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO**

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### **§ 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO**

**1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“.

**2 Fassaden der Hauptgebäude**

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:

- Putz, Anstriche oder Faserzementplatten in gebrochenen Farbtönen, in Anlehnung an die Farblinien beige, weiß und grau, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

1000	Grünbeige	7030	Steingrau	9001	Cremeweiß
1001	Beige	7032	Kieselgrau	9002	Grauweiß
1002	Sandgelb	7035	Lichtgrau	9010	Reinweiß
1013	Perlweiß	7038	Achatgrau	9018	Papayrusweiß
1014	Eifenbein				
1015	Hellelfenbein				

- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen (Format bis maximal 1 NF) in der Farbe dem örtlich verbauten grauen Schlackestein entsprechend,
- Behänge aus Dachziegeln, keramischen Fassadenplatten oder Faserzementplatten in den unter Punkt 4 (Dächer der Hauptgebäude) aufgeführten Farben

Zur Fassadengliederung sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für die Sockel der Hauptgebäude sind ebenfalls abweichende Materialien und Farben zulässig. Zulässig und erwünscht ist die Verwendung von Sandstein für den Sockel.

**4 Dächer der Hauptgebäude**

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° und Flachdächer bis maximal 2° Neigung.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und grau zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot	7012	Basaltgrau
2002	Blutorange	3005	Weinrot	7013	Braungrau
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot	7015	Schiefelgrau
3002	Kaminrot	3011	Braunrot	7016	Anthrazitgrau
3003	Rubinrot	3013	Tomatenrot	7021	Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

**5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen

### **§ 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO**

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### **§ 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.