

Planzeichnung M. 1:1000

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)

Verkehrflächen

■ 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

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können sein: forstwirtschaftlichen Holzkohlenansammlungen, Schlackden sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Verstärkungen -, die Aufschluss über die Entwicklung herrschen oder prägnante Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSCHG melderpflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterndruck (Stadt- und Kreisarchäologie im Osterndrucker Land, Lotter Straße 2, 48078 Osterndruck, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig 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.

2 Denkmalschutz

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

- Luther Kirche
- südlicher Arbeitshaus der Hauptschule
- ehemalige Arbeitshäuser an der Schutzsteinstraße (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 Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachdrainwasser 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 veröffentlicht werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke veröffentlicht werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

5 Inkratfritten

Mit Inkratfritten 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.

Präzäbel und Verfahrensmerkmale

Präzäbel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 98 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2016 stabsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 20.04.2017

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2016 stabsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 20.04.2017

gez. Pohlmann
Bürgermeister

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)

Verkehrflächen

■ 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

Stützungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20.04.2017

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Inkratfritten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ ist gem. § 10 BauGB am 15.04.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Osterndruck Nr. 7 bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 21.04.2017

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, 21.04.2017

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage:

Legenschaftskarte Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 12

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herabgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung

© März 2016

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können sein: forstwirtschaftlichen Holzkohlenansammlungen, Schlackden sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Verstärkungen -, die Aufschluss über die Entwicklung herrschen oder prägnante Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSCHG melderpflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterndruck (Stadt- und Kreisarchäologie im Osterndrucker Land, Lotter Straße 2, 48078 Osterndruck, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig 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.

2 Denkmalschutz

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

- Luther Kirche
- südlicher Arbeitshaus der Hauptschule
- ehemalige Arbeitshäuser an der Schutzsteinstraße (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 Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachdrainwasser 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 veröffentlicht werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke veröffentlicht werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

5 Inkratfritten

Mit Inkratfritten 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

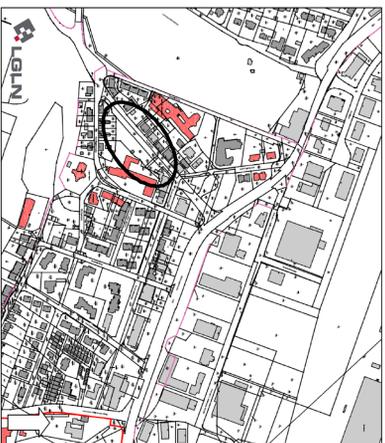
Bäume sind vor Fällung auf Fledermausvorkommen zu untersuchen, um dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) Rechnung zu tragen.

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



PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER

PETER FLASPOHLER
Dipl.-Ing.
ARCHITECT
FAKUNWEG 16
31461 HESSELACH-DEBENRODE
FAK 0 (49) 51 52 - 26 24 87
pfla@flaspoehler.de
www.flaspoehler.de

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN-VO 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 geeigneten 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 BauN-VO 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.