

| | |
|--|---|
| Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAu) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 270 „Wiesenbach“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen als Satzung beschlossen. Georgsmarienhütte, 14.09.2023 | Erneute öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.07.2014 beschlossen das Planverfahren nicht mehr nach den Vorgaben des § 13a BauGB weiterzuführen. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.10.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Unweiterricht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 28.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Georgsmarienhütte, 07.05.2015 |
| Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER Dipl.-Ing. Peter Flaspoehler - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf Hessisch Oldendorf, 15.08.2015 | Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan Nr. 270 „Wiesenbach“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 16.04.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Georgsmarienhütte, 07.05.2015 |
| Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 270 „Wiesenbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Georgsmarienhütte, 07.05.2015 | Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 270 „Wiesenbach“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.05.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 9 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2015 rechtsverbindlich geworden. Georgsmarienhütte, 19.05.2015 |
| Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom 10.12.2013 bis 10.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausliegen. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Georgsmarienhütte, 07.05.2015 | |

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH max. 7,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

122,52

Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (Geländehöhe) (§ 9 (3) BauGB i. V. m. 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Höhenlage der Straßenverkehrsfläche (§ 9 (3) Satz 1 i. V. m. § 9 (1) 11 BauGB)

Grünflächen

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

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

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des WR-Gebiets in Bezug auf den maßgeblichen Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB) § 30 BNatSchG Biotop "Kiffenbrinkbach"

Verlauf Kiffenbrinkbach

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1

Rechtsgrundlage
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Vorstellungen - , die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen 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, 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.

3

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 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 eine 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 Ndr. Vermessungs- und Katastergesetzes).

5

Anpflanzungen in privaten Gärten
Es wird empfohlen, für Gehölzflächen in den privaten Hausgärten außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ebenfalls Gehölze der Gehölzlisten 1 und 2 zu verwenden.

6

Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Teilfläche des geschützten Biotops „Kiffenbrinkbach“ (GB 30.10.4). Auf die Bevölkerung des § 30 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Insbesondere sind gem. § 30 (2) BNatSchG Handlungen verboten, die zu Zerstörungen oder einer sonstigen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können. Dies trifft insbesondere auf Bodenarbeiten zu.
Vor dem Hintergrund des bestehenden Schutzstatus werden in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde darüber hinaus folgende Maßnahmen angestrebt:

- Entfernen der überalterten Pappelbestände und Entwicklung zum natürlichen Erlen-Eschen-Auwald (natürliche Sukzession).
- Entfernen der standortfremden Nadelgehölze.
- Einschränkung der Mahd der Wiesenbereiche mit Abtransport des Schnittguts, langfristige natürliche Sukzession zum Erlen-Eschen-Auwald.
- Kein Pestizid- oder Düngemittelsatz.

7

Inkrafttreten
Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Durchführungsplans Nr. 3 „Nördlich Kiffenbrink“ der ehemaligen Gemeinde Oesede. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 270 „Wiesenbach“ ersetzt.

8

Baugrunduntersuchung
Die Stadt Georgsmarienhütte empfiehlt, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen und ein Bodengutachten einzuholen.

9

Abfallwirtschaft
Die Anlieger im inneren Planbereich sind gehalten, die Müllbehälter am Tage der Abholung im Bereich des Wendehammers bereitzustellen.

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemarkung Oesede Flur 15

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2013). 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.

Geschächtnachweis: L4-0038/2013

Osnabrück, 5.5.2015

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Kartenamt-

S

Dienstag

gez. D. Eckert, VmD
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

§ 1

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO
Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hierbei handelt es sich um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

§ 2

Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO
Der Bebauungsplan setzt die maximale Firsthöhe mit 7,5 m fest. Bezugspunkte zur Bestimmung der Firsthöhen sind die innerhalb des WR-Gebiets festgesetzten Höhenlagen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH). Durch Abgrenzung des Maßes der Nutzung ist der jeweils maßgebliche Bezugspunkt bestimmt.

§ 3

Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO
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 um maximal 25 % überschritten werden.

§ 4

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:
Fläche (1): Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.
Fläche (2): Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
Ausnahmsweise kann ein Verstreuen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

§ 5

Private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25b BauGB
Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodenaufschüttungen unzulässig.
Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer Heckenstruktur (2-zellige, frei wachsende Hecke aus nachfolgender Gehölztabelle 1 des § 7 der textlichen Festsetzungen) zwischen geschütztem Biotop und privater Grünfläche zum Schutz des Biotops. Der Anteil domierender Sträucher muss mindestens 20 % betragen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,5 m. Die Anpflanzung ist während der Anwuchszeit durch einen Knotengeflechtzaun (Höhe mind. 1,35 m) zu schützen.
- Extensive Pflege der Rasen-/Wiesenflächen ohne Düngemittel- und Pestizidsatz.
- Für die übrigen Gehölzflächen innerhalb der privaten Grünfläche sind Gehölze der Gehölzlisten 1 und 2 des § 7 der textl. Festsetzungen zu verwenden.

§ 6

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt festgesetzt:

- Anlage einer oder mehrerer naturnah gestalteten Mulden mit unregelmäßig gestalteten flachen Böschungen (Neigung mind. 1:3) zur Rückhaltung und anschließender Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers.
- Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut (möglichst vor Ort gewonnen) bzw. Initialpflanzungen von vor Ort gewonnenem Pflanzmaterial und extensive Pflege (1 bis max. 2 Pflegegänge/Jahr) zur Entwicklung einer artenreichen, standortgerechten Wiesengesellschaft.
- Anpflanzung von Sträuchern aus Gehölztabelle 1 als Schutzpflanzung des Regenrückhalte- und des Biotopbereichs am westlichen Plangebietrand und Entwicklung zu einer naturnahen Hecke. Pflanzabstand der Sträucher untereinander mind. 1,5 m.

§ 7

Gehölzlisten
Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

| Große Bäume (> 15m): | Große Sträucher: |
|----------------------|-------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxus sylvatica | - Rotbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Viburnum opulus | - Gem. Schneeball |

Mittelgroße Bäume (10 - 20m):

| Kleine Sträucher: | |
|--------------------|-------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartnagel |
| Sorbus domestica | - Pfaffenholzchen |
| Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Sorbus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Rosa canina | - Hundrose |

Für Schnitthecken geeignete Gehölze

| Große Sträucher: | |
|----------------------------|---------------------|
| Amelanchier lamarckii | - Kupferfelsenbirne |
| Amelanchier laevis | - Hängende Felsenb. |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Forstythia intermedia | - Goldglöckchen |
| Hibiscus syriacus | - Garten-Eibisch |
| Laburnum anagyroides | - Goldregen |
| Ligustrum vulgare | - Gem. Liguster* |
| Philadelphus coronarius | - Bauernjasmin |
| Spiraea in Sorten | - Spierstrauch |
| Syringa vulgaris u. Sorten | - Flieder |
| Viburnum in Sorten | - Weigelie |

Kleinkronige Bäume (< 10m):

| Kleine Sträucher: | |
|---|----------------|
| Buxus spec. | - Buchsbaum |
| Deutzia scabra | - Deutzie |
| Rosa in Arten u. Sorten | - Strauchrose |
| Spiraea in Sorten | - Spierstrauch |
| Johannisbeeren und andere Beerensträucher | |

Für Schnitthecken geeignete Gehölze

§ 8

Pflanzzeitpunkt
Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres in der Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Geeignete Gehölze sind den Gehölztabellen zu entnehmen.

§ 9

Externe Kompensationsmaßnahme gem. § 9 (1) 20 BauGB
Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft des Bebauungsplans Nr. 270 in Höhe von 4.059 WE (Wertepunkten) erfolgt auf der bereits in der 51. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Maßnahmenfläche (Änderungsbereich 51b). Auf der vorhandenen Ackerfläche (Gemarkung Holzhausen, Flur 7, Flurstücke 12/13, 12/15 und 12/19 tlw.) wird Laubwald aufgeforstet. Aufwertungsfaktor 1,3. Dies entspricht einer Flächengröße von 3.122 m².

Die Ersatz für die Kompensationsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 erfolgt ebenfalls auf dem Flurstück 12/19 tlw. Die erforderlichen Wertepunkten in Höhe von 1.890 WE werden auf einer Fläche von 1.454 m² erbracht.

Die Ersatz für die Kompensationsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 erfolgt ebenfalls auf dem Flurstück 12/19 tlw. Die erforderlichen Wertepunkten in Höhe von 1.890 WE werden auf einer Fläche von 1.454 m² erbracht.

§ 10

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB
Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

GEORGS
MARIEN
HUETTE

Stadt
Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 270
„Wiesenbach“

ABSCHRIFT

PETER FLASPOHLER
ARCHITECT & URBAN PLANNER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 51 52 - 98 24 66
FAX: 0 51 52 - 98 24 67
peter.flaspoehler@online.de
www.peter-flaspoehler.de

Bitte genau auf der äußeren Linie schneiden, kein Rand

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1 **Rechtsgrundlage**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 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 tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden 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, 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.

3 **Brauchwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet 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 Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung 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 **Anpflanzungen in privaten Gärten**

Es wird empfohlen, für Gehölzpflanzungen in den privaten Hausgärten außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ebenfalls Gehölze der Gehölzlisten 1 und 2 zu verwenden.

6 Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Teilfläche des geschützten Biotops „Kiffenbrinkbach“ (GB OS 3814-8). Auf die Regelungen des § 30 BNatSchG wird hingewiesen. Insbesondere sind gem. § 30 (2) BNatSchG Handlungen verboten, die zu Zerstörungen oder einer sonstigen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können. Dies trifft insbesondere auf Bodenarbeiten zu.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Schutzstatus werden in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde darüber hinaus folgende Maßnahmen angestrebt:

- Entfernen der überalterten Pappelbestände und Entwicklung zum natürlichen Erlen-Eschen-Auwald (natürliche Sukzession).
- Entfernen der standortfremden Nadelgehölze.
- Einschürige Mahd der Wiesenbereiche mit Abtransport des Schnittgutes, langfristig natürliche Sukzession zum Erlen-Eschen-Auwald.
- Kein Pestizid- oder Düngemittleinsatz.

7 Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Durchführungsplans Nr. 3 „Nördlich Kiffenbrink“ der ehemaligen Gemeinde Oesede. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 270 „Wiesenbach“ ersetzt.

8 Baugrunduntersuchung

Die Stadt Georgsmarienhütte empfiehlt, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen und ein Bodengutachten einzuholen.

9 Abfallwirtschaft

Die Anlieger im inneren Planbereich sind gehalten, die Müllbehälter am Tage der Abholung im Bereich des Wendehammers bereitzustellen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO**

Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hierbei handelt es sich um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

§ 2 **Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Der Bebauungsplan setzt die maximale Firsthöhe mit 7,5 m fest. Bezugspunkte zur Bestimmung der Firsthöhen sind die innerhalb des WR-Gebiets festgesetzten Höhenlagen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Durch Abgrenzung des Maßes der Nutzung ist der jeweils maßgebliche Bezugspunkt bestimmt.

§ 3 **Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO)**

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 um maximal 25 % überschritten werden.

§ 4 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB**

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

Fläche (1): Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

Fläche (2): Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

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

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 270 "Wiesenbach"

§ 5 Private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25b BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodenaufschüttungen unzulässig.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer Heckenstruktur (2-zeilige, frei wachsende Hecke aus nachfolgender Gehölztabelle 1 des § 7 der textlichen Festsetzungen) zwischen geschütztem Biotop und privater Grünfläche zum Schutz des Biotops. Der Anteil dorniger Sträucher muss mindestens 20 % betragen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,5 m. Die Anpflanzung ist während der Anwachszeit durch einen Knotengeflechtzaun (Höhe mind. 1,35 m) zu schützen.
- Extensive Pflege der Rasen-/Wiesenflächen ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz.
- Für die übrigen Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind Gehölze der Gehölzlisten 1 und 2 des § 7 der textl. Festsetzungen zu verwenden.

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

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt festgesetzt:

- Anlage einer oder mehrerer naturnah gestalteten Mulden mit unregelmäßig gestalteten flachen Böschungen (Neigung mind. 1:3) zur Rückhaltung und anschließender Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers.
- Ansaat der Fläche mit autochtonem Saatgut (möglichst vor Ort gewonnen) bzw. Initialpflanzungen von vor Ort gewonnenem Pflanzmaterial und extensive Pflege (1 bis max. 2 Pflegegänge/Jahr) zur Entwicklung einer artenreichen, standortgerechten Wiesengesellschaft.
- Anpflanzung von Sträuchern aus Gehölztabelle 1 als Schutzpflanzung des Regenrückhalte- und des Biotopbereichs am westlichen Plangebietsrand und Entwicklung zu einer naturnahen Hecke. Pflanzabstand der Sträucher untereinander mind. 1,5 m.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 270 "Wiesenbach"

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

| Große Bäume (> 15m): | | Große Sträucher: | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Corylus avellana | - Hasel |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Crataegus laevigata | - Zweigriffl. Weißdorn* |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche* | Crataegus monogyn. | - Eingriffl. Weißdorn* |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche | Salix caprea | - Salweide |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| | | Viburnum opulus | - Gem. Schneeball |
| Mittelgroße Bäume (10 – 20m): | | Kleine Sträucher: | |
| Acer campestre | - Feldahorn* | Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Carpinus betulus | - Hainbuche* | Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Malus sylvestris | - Holzapfel | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Prunus spinosa | - Schlehe |
| | | Rhamnus catharicus | - Kreuzdorn |
| | | Rosa canina | - Hundsrose |
| * für Schnitthecken geeignete Gehölze | | | |

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

| Große Bäume (> 15m): | | Große Sträucher: | |
|---------------------------------------|-----------------|---|---------------------|
| Acer rubrum | - Ka. Rotahorn | Amelanchier lamarckii | - Kupferfelsenbirne |
| Castanea sativa | - Esskastanie | Amelanchier laevis | - Hängende Felsenb. |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | Forsythia intermedia | - Goldglöckchen |
| | | Hibiscus syriacus | - Garten-Eibisch |
| Mittelgroße Bäume (10 – 20m): | | Laburnum anagyroides | - Goldregen |
| Corylus colurna | - Hasel | Ligustrum vulgare | - Gem. Liguster* |
| Juglans regia | - Walnuss | Philadelphus coronarius | - Bauernjasmin |
| Liquidambar styraciflua | - Amberbaum | Spiraea in Sorten | - Spierstrauch |
| Sorbus domestica | - Speierling | Syringa vulgaris u. Sorten | - Flieder |
| Sorbus aria | - Mehlbeere | Weigelia in Sorten | - Weigelia |
| Kleinkronige Bäume (< 10m) : | | Kleine Sträucher: | |
| Acer ginnala | - Feuerahorn | Buxus spec. | - Buchsbaum |
| Acer rufrinerve | - Streifenahorn | Deutzia scabra | - Deutzia |
| Cr. laevigata "Pauls Scarlet" | - Rotdorn | Rosa in Arten u. Sorten | - Strauchrosen |
| Obstbäume als Hochstamm | | Spiraea in Sorten | - Spierstrauch |
| Zieräpfel und -kirschen als Hochstamm | | Johannisbeeren und andere Beerensträucher | |
| * für Schnitthecken geeignete Gehölze | | | |

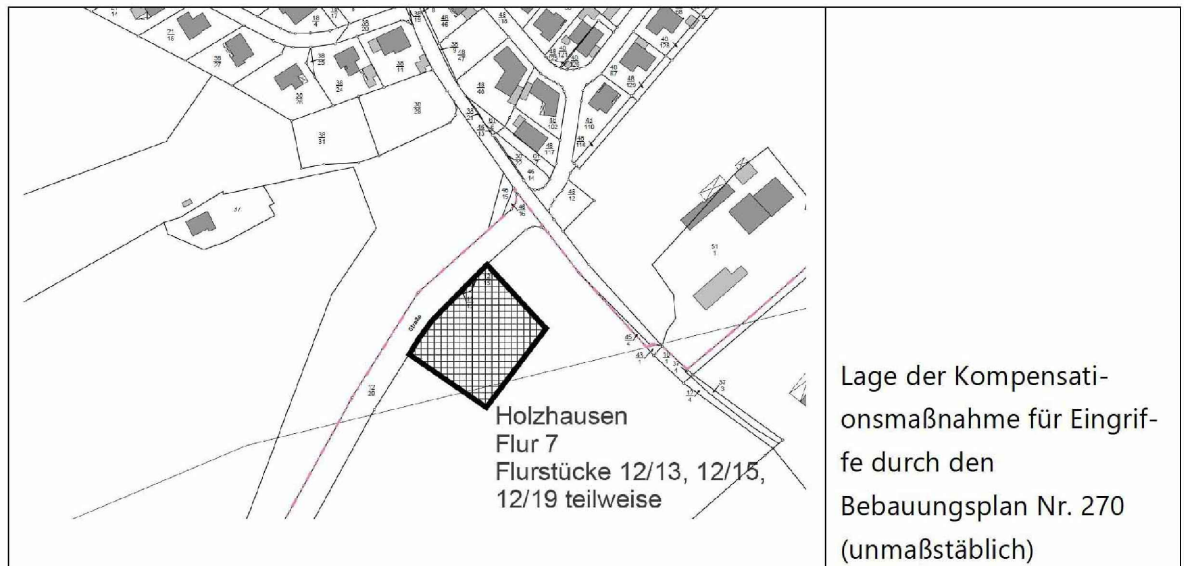
§ 8 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres in der Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Geeignete Gehölze sind den Gehölztabelle zu entnehmen.

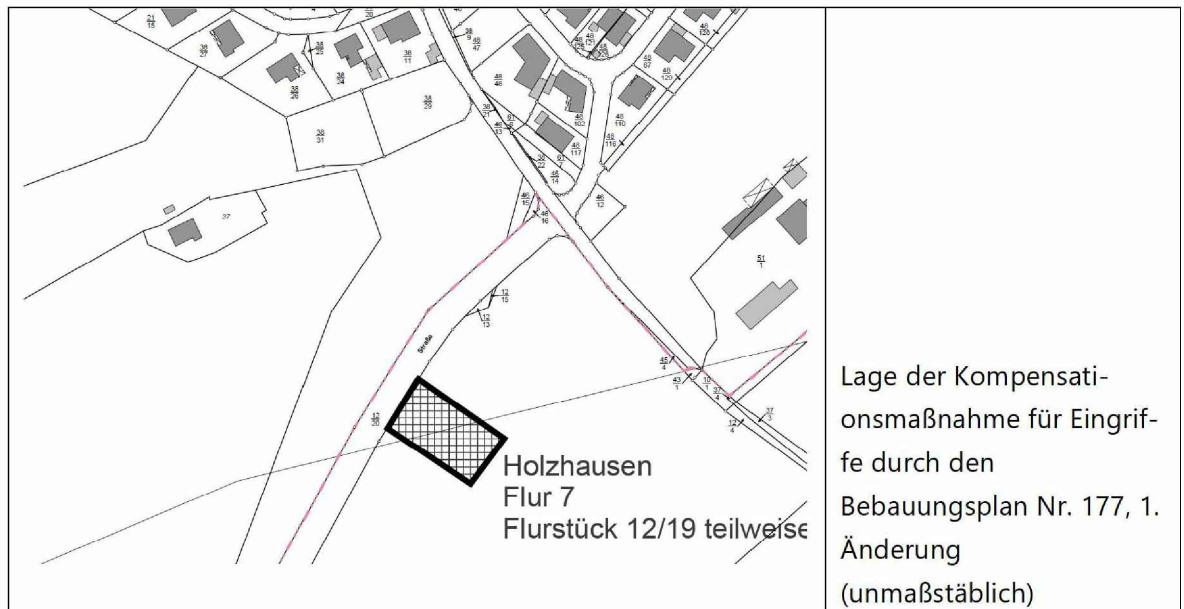
§ 9 Externe Kompensationsmaßnahme gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft des Bebauungsplans Nr. 270 in Höhe von 4.059 WE (Wertepunkten) erfolgt auf der bereits in der 51. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Maßnahmenfläche (Änderungsbereich 51b). Auf der vorhandenen Ackerfläche (Gemarkung Holzhausen, Flur 7, Flurstücke 12/13, 12/15 und 12/19 tlw.) wird Laubwald aufgeforstet. Aufwertungsfaktor 1,3. Dies entspricht einer Flächengröße von 3.122 m².

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 270 "Wiesenbach"



Der Ersatz für die Kompensationsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 erfolgt ebenfalls auf dem Flurstück 12/19 tlw. Die erforderlichen Werteinheiten in Höhe von 1.890 WE werden auf einer Fläche von 1.454 m² erbracht.



§ 10 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. (3) NBauO i. V. m.
§ 9 (4) BauGB**

- 1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Veränderung der gewachsenen Geländeoberfläche**

Die Veränderung des gewachsenen Geländeniveaus durch Auffüllungen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb eines 3 m breiten Abstandes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen grundsätzlich unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Abstand von 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist die Veränderung des gewachsenen Geländeniveaus durch Auffüllungen zur Herstellung von Terrassen, die an das Hauptgebäude angebaut sind und für Grundstückszufahrten zulässig.

Zur Anpassung der Grundstückszufahrten von topografisch unterhalb des Straßenniveaus gelegenen Grundstücken an die fertig gestellte Erschließungsstraße können ausnahmsweise Auffüllungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb eines 3 m Abstandes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen werden.
- 2 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 (3) NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.