

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetischweicheitplanungsgesetz v. 22.11.94 (GBl. I S. 3486) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalgesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363, 367) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Langstücksweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 16.10.1997

 *Meier Kunt*  
Bürgermeister

Landratsvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.12.96 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Langstücksweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

 *Kunt*  
Bürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Baugebiet Langstücksweg, Kloster Oesede Flur 14, Aufteilungsentwurf Flußmeyer, Pause, Flußmeyer. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Beratende Ingenieure.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.94, Az. P 40/94). 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 16.10.97

#### Planverfasser

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück  
Tel.: 0541/95733-0  
Fax: 0541/95733-33

*D. Roßmann*  
Dipl.-Ing. Roßmann


#### Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.06.1997 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.06.1997 bis 24.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

 *Kunt*  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den

#### Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Georgsmarienhütte, den

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

 *Kunt*  
Bürgermeister

#### Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Osnabrück, den Höhere Verwaltungsbehörde

#### Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22. Okt. 1997 angezeigt worden. Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme durch


Osnabrück, 26. Nov. 1997

 *Landkreis Osnabrück*  
Der Oberkreisdirektor  
Aufsichtsstelle  
Geford Bruns

#### Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist den in der Verfügung vom aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Die Änderung des Bebauungsplans hat wegen der aufgeführten Maßgaben vom bis ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den


 *Kunt*  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.12.1997 im Amtsblatt Nr. 24 bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 31.12.1997 rechtsverbindlich geworden.


Georgsmarienhütte, den 13.01.1998

 *Kunt*  
Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 04.02.2000

 *Kunt*  
Bürgermeister

#### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

 *Kunt*  
Bürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (Gebäudehöhen) Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit max. 11,00 m über Fahrbahnkante der L 95 und in WA 3 mit max. 9,50 m über Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsanlage, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse des Baugrundstücks mit der Achse der fertigen Erschließungsanlage, festgesetzt.
- (Abweichende Bauweise) Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr. 6 zu beachten.
- (Zulässige Grundflächen) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.
- (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze) Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO sind ausschließlich im überbaubaren Bereich sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen) Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der L 95 ist zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen eine geschlossene Bebauung in Form von Gebäuden, Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und oder begrüntem Lärmschutzwänden zu realisieren. Die wirksame Schirmkante muß min. über eine Höhe von 6,00 m jeweils über Straßenoberkante verfügen und in einem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und max. 5 m Abstand von dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden) Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrechten zu der Straßenachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die den folgenden Lärmpegel bereich zugeordneten Schalldämmabbe (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht unterschritten werden: bis 20 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich IV und von 20 m bis 40 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich III.
- (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von der Bepflanzung freizuhalten.
- (Begrünte Dächer) Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20 % sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.


#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung und WohnbaulandG vom 22.4.1993

#### BESTANDSANGABEN

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß  
1/12 Flurstücksnummer  
217 qm Flurstücksgröße


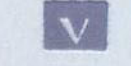
#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Allgemeines Wohngebiet WA


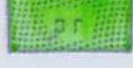
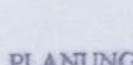
#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZE

- 0,3 Grundflächenzahl  
I, III Zahl der Vollgeschosse  
o/△ offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze

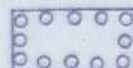
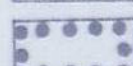
#### VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
F Fußweg

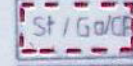
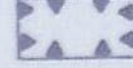
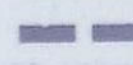
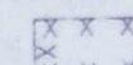
#### GRÜNFLÄCHEN

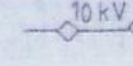
-  öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche  
 Kinderspielplatz

#### 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  
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Flächen für Stellplätze / Garagen / Carports  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbereichs  
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

 vorhandenes 10 KV-Erdkabel

#### URSCHRIFT

#### STADT GEORGSMARIENHÜTTE

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142

#### "Langstücksweg"

Maßstab 1 : 500

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.  
Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück

Osnabrück, den 26.05.1997

*D. Roßmann*  
Dipl.-Ing. Roßmann

Leiter der Bauabteilung

NLE

Abt. für  
Verkehr und  
Stadt

Abgrenzung Altlasten-  
verzeichnis Nr. 67

Ehemalige Bergbaubetriebsfläche,  
Fläche, unter der Bergbau angefangen ist:  
a) oberflächennahe Entwässerungsstollen  
b) tiefliegende Abbaustollen

WA<sub>2</sub>  
0,4 III  
a

vorh.  
10KV-Erdkabel

Am Bahnhof Kloster-Oesede

Paul Flußmeyer  
Dipl.-Ing. Erhard Pause  
Dipl.-Ing. W. Flußmeyer  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure

Arndtstraße 33  
49078 Osnabrück  
Telefon 0541 - 45053  
Telefax 0541 - 45055

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück

Baugebiet Langstücksweg

Kloster-Oesede Flur 14

Aufteilungsentwurf

Die eingetragenen Flächen und Flurstücksbezeichnungen sind noch nicht in den Bestand des Liegenschaftskatasters übernommen. Die Angaben sind daher vorläufig. Rechtsansprüche können aus diesem Plan nicht hergeleitet werden.

Maßstab 1 : 500  
Ausfertigung: 3  
Auftragsnummer: 940349  
Bearb.: Be  
Osnabrück, den 04.12.94  
Dipl.-Ing. W. Flußmeyer  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur  
E.N. 907

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB (bekannte Inhaltstoffe: Straßenaufbruch, Bauschutt, Schlacke)

Abgrenzung Altlasten-  
verzeichnis Nr. 68



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Medienplanungsgesetz v. 23.11.94 (GBl. I S. 3486) und des § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVB. I S. 229), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalgesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVB. I S. 363, 367) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Langstücksweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

gez. Lunte  
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.12.96 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Langstücksweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

S. gez. Lunte  
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Baugebiet Langstücksweg, Kloster Oesede Flur 14, Aufteilungsentwurf  
Flußmeyer, Pause, Flußmeyer, Öffentlich bestellte Vermessungsgenieure,  
Beratende Ingenieure

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. I S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. I S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.1994, Az. P 40/94). 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 16.10.1997

S. gez. Flußmeyer, Obvi

Planverfasser

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück  
Tel.: 0541/95733-0  
Fax: 0541/95733-33

Dr. R. Roßmann  
Dipl.-Ing. Roßmann

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.06.1997 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.06.1997 bis 24.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

S. gez. Lunte  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Georgsmarienhütte, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.10.1997

S. gez. Lunte  
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ) unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Osnabrück, den

Hohe Verwaltungsbehörde

Anzeige

22.10.1997

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.10.1997 angezeigt worden.  
Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.  
Osnabrück, 28. Nov. 1997

S. Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
Aufsichtsbehörde  
i. A. gez. Bruns

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist in der Verfügung vom aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.  
Die Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.12.1997 im Amtsblatt Nr. 24 bekanntgemacht worden.  
Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 31.12.1997 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 13.01.1998

S. gez. Lunte  
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 04.02.2000

S. gez. Lunte  
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- (Gebäudehöhen)  
Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit max. 11,00 m über Fahrbahnkante der L 95 und in WA 3 mit max. 9,50 m über Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsanlage, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse des Baugrundstücks mit der Achse der fertigen Erschließungsanlage, festgesetzt.
  - (Abweichende Bauweise)  
Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr. 6 zu beachten.
  - (Zulässige Grundflächen)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründet werden.
  - (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze)  
Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO sind ausschließlich im überbaubaren Bereich sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen)  
Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der L 95 ist zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen eine geschlossene Bebauung in Form von Gebäuden, Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und oder begrünten Lärmschutzwänden zu realisieren. Die wirksame Schirmkante muß min. über eine Höhe von 6,00 m jeweils über Straßenoberkante verfügen und in einem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und max. 5 m Abstand von dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  - (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden)  
Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrechten zu der Straßennachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die den folgenden Lärmpegel berechnen zugeordneten Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht unterschritten werden:  
bis 20 m von der Straßennachse Lärmpegelbereich IV und  
von 20 m bis 40 m von der Straßennachse Lärmpegelbereich III.
  - (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)  
Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von der Bepflanzung freizuhalten.
  - (Begrünte Dächer)  
Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20 % sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

- (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)  
Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ist die vorhandene Vegetation in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.
- (Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser)  
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten RW-Kanalisation und Vorfluter in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer leichten Rohrwerte von max. 5 cm an die öff. RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß bezogen auf eine 15-minütige Regenspende von 135 l ha<sup>-1</sup> s<sup>-1</sup> = 15 l je qm horizontal projizierte Versiegelungsfläche, mind. 3 cm, betragen. Schlammfang- und Absatzzäume unterhalb LK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.
- (Kompensationsmaßnahmen)  
Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet sind folgende Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2) vorgesehen:  
1. Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen am südlichen Rand der Fläche, angrenzend an den Bahndamm. Zum Südwesten hin werden Pflanzen trockenerer Standorte eingestreut.  
2. Anlage einer extensiv genutzten und bewirtschafteten Streuobstwiese entlang der Straße "Im Sutarb".  
3. Beschränkungen der Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen durch Ausschluss der Beweidung und Begrenzung der Mahdhäufigkeit.
- (Spielplatz)  
Über die gesamte Fläche des geplanten Spielplatzes ist ein Geo-Vlies und eine geschlossene Lage Rasengittersteine auszubreiten, oder eine gleichwertige durchstichsichere Konstruktion zu wählen. Es ist sicherzustellen, daß kein Kontakt mit den darunterliegenden belasteten Flächen erfolgen kann. Auf diesen Schutzmaßnahmen sind mindestens 80 cm unbelasteter Boden aufzutragen, bevor der Bau des Spielplatzes erfolgen kann.  
Der Spielplatz ist zur Bahnstrecke hin einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches fand vor 100 Jahren Bergbautätigkeit statt. Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde. Die an den Spielplatz nördlich angrenzende Fläche ist mit Bauschutt belastet. Unter den in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen (Spielplatz) Grünflächen, befinden sich teilweise Elektro-Erdkabel des Energieversorgungsnetzes. Bei Busch- und Gehölzpflanzungen in diesem ist vorher Rücksprache mit dem EVT zu halten.  
Bodenfunde: Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.  
Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück: Es wird darauf hingewiesen, daß von der rund 20 m bis 50 m nördlich des Planbereiches verlaufenden Landstraße 95 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.

Abgrenzung  
Altlastenverzeichnis  
Nr. 67

Ehemalige Bergbaubetriebsfläche,  
Fläche, unter der Bergbau angefangen ist:  
a) oberflächennahe Entwässerungsstellen  
b) tiefliegende Abbaustollen

Paul Flußmeyer  
Dipl.-Ing. Erhard Pause  
Dipl.-Ing. W. Flußmeyer  
Öffentlich bestellte Vermessungsgenieure  
Beratende Ingenieure

Arndtstraße 33  
49078 Osnabrück  
Telefon 0541 - 45053  
Telefax 0541 - 45055

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück

Baugebiet Langstücksweg  
Kloster-Oesede Flur 14  
Aufteilungsentwurf

Maßstab 1:500  
Ausfertigung: 3  
Auftragsnummer: 940349  
Bearb.: Re  
Osnabrück, den 04.12.94

Die eingezeichneten Flächen- und Flurstücksbezeichnungen sind noch nicht in den Bestand des Liegenschaftskatasters übernommen. Die Angaben sind daher vorläufig. Rechtsansprüche können aus diesem Plan nicht hergeleitet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der Bauuntersverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachung und WohnbaulandG vom 22.4.1993

BESTANDSANGABEN

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 1/12 Flurstücksnummer
- 217 qm Flurstücksgröße

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZE

- 0,3 Grundflächenzahl
- I, III Zahl der Vollgeschosse
- o/a offene Bauweise/nur Einzelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Kinderspielplatz

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
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Stellplätze / Garagen / Carports
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

10 kV vorhandenes 10 KV-Erdkabel

ABSCHRIFT  
STADT GEORGSMARIENHÜTTE

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142

"Langstücksweg"

Maßstab 1:500

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück

Osnabrück, den 26.05.1997

Dipl.-Ing. Roßmann

Leiter der Bauabteilung

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 27.10.1997  
Der Bürgermeister  
im Auftrag



Leiter der Bauabteilung



# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142.1 Langstücksweg 1. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. (Gebäudehöhen)**

Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit max. 11,00 m über Fahrbahnkante der L 95 und in WA 3 mit max. 9,50 m über Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsanlage, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse des Baugrundstücks mit der Achse der fertigen Erschließungsanlage, festgesetzt.

### **2. (Abweichende Bauweise)**

Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr. 6 zu beachten.

### **3. (Zulässige Grundflächen)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

### **4. (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze)**

Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO sind ausschließlich im überbaubaren Bereich sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **5. (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen)**

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der L 95 ist zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen eine geschlossene Bebauung in Form von Gebäuden, Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und/oder begrüntem Lärmschutzwänden zu realisieren. Die wirksame Schirmkante muß min. über eine Höhe von 6,00 m jeweils über Straßenoberkante verfügen und in einem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und max. 5 m Abstand von dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### **6. (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden)**

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrechten zu der Straßenachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die den folgenden Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht unterschritten werden.

bis 20 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich IV und  
von 20 m bis 40 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich III

### **7. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**

Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von der Bepflanzung freizuhalten.

#### **8. (Begrünte Dächer)**

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20 % sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

#### **9. (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)**

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ist die vorhandene Vegetation in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

#### **10. (Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser)**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflußspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten RW-Kanalisation und Vorfluter in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 5 cm an die öff. RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß bezogen auf eine - 15-minütige Regenspende von 135 l/ha/s – 15 l je qm horizontal projizierte Versiegelungsfläche, mind. 3 cbm, betragen. Schlammfang- und Absatzräume unterhalb UK Abgang / Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

#### **11. (Kompensationsmaßnahmen)**

Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet sind folgende Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2) vorgesehen.

1. Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen am südlichen Rand der Fläche, angrenzend an den Bahndamm. Zum Südwesten hin werden Pflanzen trockenerer Standorte eingestreut.
2. Anlage einer extensiv genutzten und bewirtschafteten Streuobstwiese entlang der Straße „Im Sutarb“.
3. Beschränkungen der Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen durch Ausschluß der Beweidung und Begrenzung der Mähhäufigkeit.

#### **12. (Spielplatz)**

Über die gesamte Fläche des geplanten Spielplatzes ist ein Geo-Vlies und eine geschlossene Lage Rasengittersteine auszubreiten, oder eine gleichwertige durchstichssichere Konstruktion zu wählen. Es ist sicherzustellen, daß kein Kontakt mit dem darunterliegenden belasteten Flächen erfolgen kann. Auf diesen Schutzaufbau sind mindestens 80 cm unbelasteter Boden aufzutragen, bevor der Bau des Spielplatzes erfolgen kann.

Der Spielplatz ist zur Bahnstrecke hin einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

#### **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches fand vor 100 Jahren Bergbautätigkeit statt.

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Die an den Spielplatz nördlich angrenzende Fläche ist mit Bauschutt belastet.

Unter den in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen (Spielplatz) Grünflächen, befinden sich teilweise Elektro-Erdkabel des Energieversorgungssträgers.

Bei Busch- und Gehölzpflanzungen in diesem ist vorher Rücksprache mit dem EVT zu halten.

Bodenfunde: Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück: Es wird darauf hingewiesen, daß von der rund 20 m bis 50 m nördlich des Planbereiches verlaufenden Landesstraße 95 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. (Gebäudehöhen)

Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit max. 11,00 m über Fahrbahnkante der L 95 und in WA 3 mit max. 9,50 m über Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsanlage, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse des Baugrundstücks mit der Achse der fertigen Erschließungsanlage, festgesetzt.

### 2. (Abweichende Bauweise)

Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr. 6 zu beachten.

### 3. (Zulässige Grundflächen)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

### 4. (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze)

Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO sind ausschließlich im überbaubaren Bereich sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 5. (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen)

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der L 95 ist zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen eine geschlossene Bebauung in Form von Gebäuden, Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und/oder begrüntem Lärmschutzwänden zu realisieren. Die wirksame Schirmkante muß min. über eine Höhe von 6,00 m jeweils über Straßenoberkante verfügen und in einem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und max. 5 m Abstand von dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### 6. (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden)

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrechten zu der Straßenachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die den folgenden Lärmpegel bereichen zugeordneten Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht unterschritten werden:

bis 20 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich IV und  
von 20 m bis 40 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich III.

### 7. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von der Bepflanzung freizuhalten.

### 8. (Begrünte Dächer)

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20 % sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.



9. **(Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)**

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ist die vorhandene Vegetation in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

10. **(Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser)**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflußspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten RW-Kanalisation und Vorfluter in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 5 cm an die öff. RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß -bezogen auf eine 15-minütige Regenspende von 135 l/ha s - 15 l je qm horizontal projizierte Versiegelungsfläche, mind. 3 cm, betragen. Schlammfang- und Absatzzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

11. **(Kompensationsmaßnahmen)**

Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet sind folgende Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2) vorgesehen:

1. Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen am südlichen Rand der Fläche, angrenzend an den Bahndamm. Zum Südwesten hin werden Pflanzen trockenerer Standorte eingestreut.
2. Anlage einer extensiv genutzten und bewirtschafteten Streuobstwiese entlang der Straße "Im Sutarb".
3. Beschränkungen der Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen durch Ausschluß der Beweidung und Begrenzung der Mahdhäufigkeit.

12. **(Spielplatz)**

Über die gesamte Fläche des geplanten Spielplatzes ist ein Geo-Vlies und eine geschlossene Lage Rasengittersteine auszubreiten, oder eine gleichwertige durchstichsichere Konstruktion zu wählen. Es ist sicherzustellen, daß kein Kontakt mit den darunterliegenden belasteten Flächen erfolgen kann. Auf diesen Schutzaufbau sind mindestens 80 cm unbelasteter Boden aufzutragen, bevor der Bau des Spielplatzes erfolgen kann.

Der Spielplatz ist zur Bahnstrecke hin einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches fand vor 100 Jahren Bergbautätigkeit statt.

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Die an den Spielplatz nördlich angrenzende Fläche ist mit Bauschutt belastet.

Unter den in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen (Spielplatz)

Grünflächen, befinden sich teilweise Elektro-Erdkabel des Energieversorgungsträgers.

Bei Busch- und Gehölzpflanzungen in diesem ist vorher Rücksprache mit dem EVT zu halten.

Bodenfunde: Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück: Es wird darauf hingewiesen, daß von der rund 20 m bis 50 m nördlich des Planbereiches verlaufenden Landesstraße 95 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.