

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
	Flurstücksnummer
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
FH 8,50 m	maximale Firsthöhe in Meter
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
0	offene Bauweise
	Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + 2) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im WA 2 festgesetzte maximale Firsthöhe als Höchstmaße (FH 8,50 m) darf nicht überschritten werden.
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 109,5 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3. DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich der 8. Änderung ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

HINWEIS

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.

2. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).
Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

3. UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUND

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde 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 (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.

4. BAUMSTANDORTE AN LEITUNGSTRASSEN

Leitungstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich. Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau).
Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind weitere Wurzelschutzmaßnahmen wie Schutzfolien o. a. vorzusehen.
Bäume sind nicht in unmittelbarer Nähe zu den Straßenleuchten zu pflanzen. Sie schränken die Ausleuchtung stark ein und erhöhen den Unterhaltungsaufwand durch Beschädigungen oder erforderliches Freischneiden.
Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen.

5. ERSCHLIESSUNG DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHE

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche der jeweiligen Grundstücksflächen erfolgt von der jeweils angrenzenden Gemeindestraße aus über das jeweilige Vorderliegergrundstück.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 14.05.2020

gez. D. Bahlo
Bürgermeister/in (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 beschlossen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 14.05.2020

gez. D. Bahlo
Bürgermeister/in (Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Georgsmarienhütte, Gemarkung Harderberg, Flur 8
Maßstab: 1:1.000
Geschäftsnachweis: L4-0454/2019
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2019). 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, 08.05.2020

gez. D. Eckert, VmD
Landesamt für Geoinformation (Siegel)
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 03.12.2019 bis einschließlich 08.01.2020 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.georgsmarienhuette.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.11.2019 statt.

Georgsmarienhütte, 14.05.2020

gez. D. Bahlo
Bürgermeister/in (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ in seiner Sitzung am 30.04.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 14.05.2020

gez. D. Bahlo
Bürgermeister/in (Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 30.05.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 10 veröffentlicht.
Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ ist damit am 30.05.2020 in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, 03.06.2020

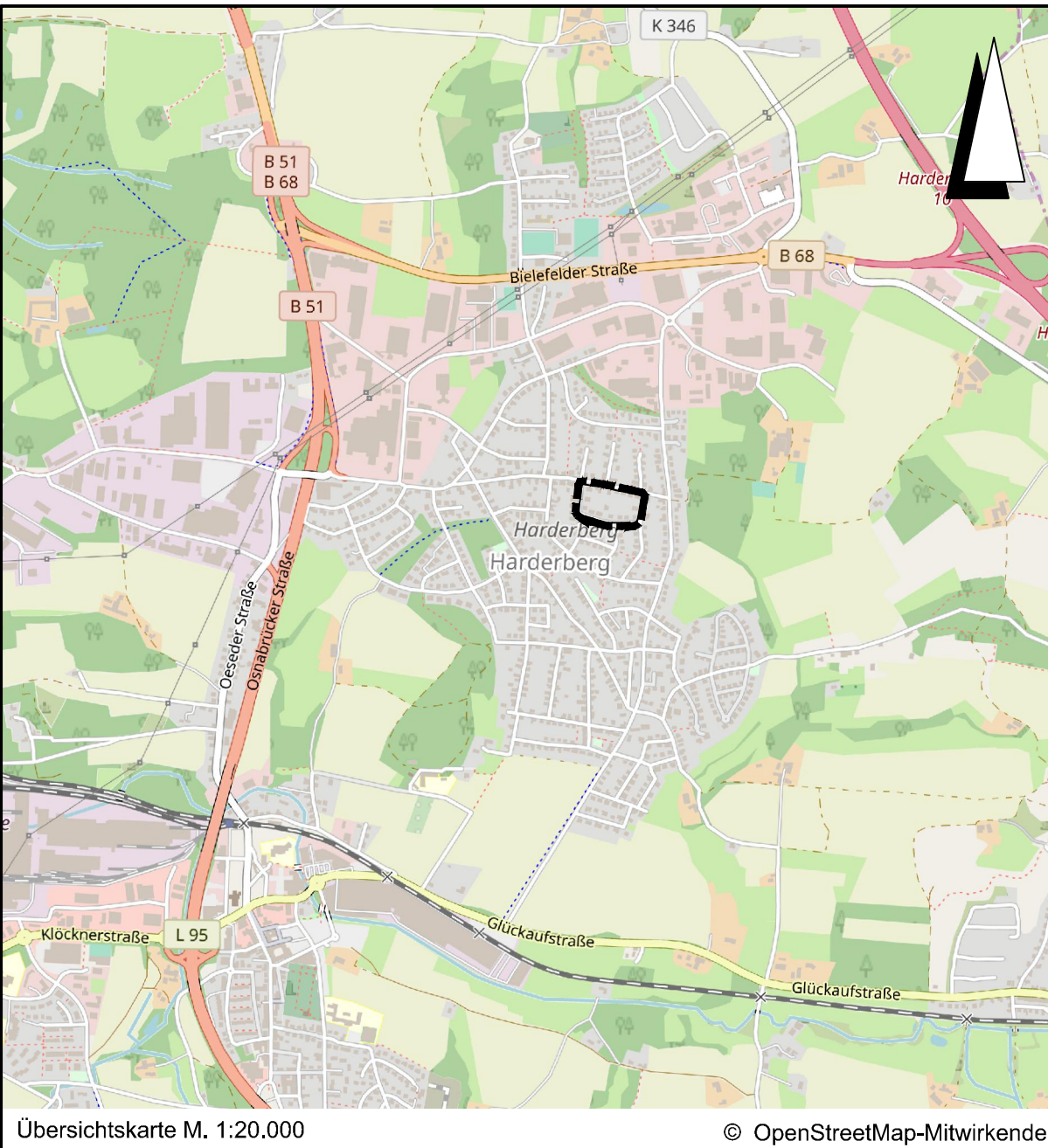
gez. D. Bahlo
Bürgermeister/in (Siegel)

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, ____

.....
Bürgermeister/in (Siegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2020-01	Da
	gezeichnet	2020-01	Ber
	geprüft	2020-04	Da
	freigegeben	2020-04	Dw

Plan-Nummer+H:\GMH\219189\PLANE\BP\bp_bplan-102-8aen_06_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

**GEORGS
MARIEN
HUETTE** BEBAUUNGSPLAN NR. 102
"Harderberg-Süd", 8. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + 2) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im WA 2 festgesetzte maximale Firsthöhe als Höchstmaße (FH 8,50 m) darf nicht überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 109,5 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3. DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich der 8. Änderung ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

HINWEIS

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Harderberg-Süd“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.

2. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

3. UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde 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 (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.

4. BAUMSTANDORTE AN LEITUNGSTRASSEN

Leitungstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich. Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau). Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind weitere Wurzelschutzmaßnahmen wie Schutzfolien o. a. vorzusehen.

Bäume sind nicht in unmittelbarer Nähe zu den Straßenleuchten zu pflanzen. Sie schränken die Ausleuchtung stark ein und erhöhen den Unterhaltungsaufwand durch Beschädigungen oder erforderliches Freischneiden.

Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen.

5. ERSCHLIESSUNG DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHE

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche der jeweiligen Grundstücksflächen erfolgt von der jeweils angrenzenden Gemeindestraße aus über das jeweilige Vorderliegergrundstück.