



Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
FH 104,0	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NNH)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
Einrichtungen und Anlagen:	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kindergarten / Kita	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
Öffentliche Parkflächen	
Fuß- und Radweg	
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
Parkanlage	
Spiel- und Begegnungsplatz	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
Stellplätze (Pkw- und Fahrradstellplätze)	
Abfall	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Kennzeichnung maßgeblicher Außengeräuschpegel i. V. m. Lärmpegelbereich	
Lärmpegelbereich	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
Hinweis auf Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) Lage: Kanaldeckel-Nr.	
Versorgungsanlage Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

Präambel und Verfahrensvermerke	
Präambel	
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.	
Georgsmarienhütte, 08.01.2024	
gez. Bahlo Bürgermeisterin	LS
Aufstellungsbeschluss und Beschleunigtes Verfahren	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289 „Holzhausen-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde 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, 08.01.2024	
gez. Bahlo Bürgermeisterin	LS
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung lag vom 01.08.2023 bis einschließlich 01.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und zusätzlich konnte er digital auf der Homepage der Stadt Georgsmarienhütte www.georgsmarienhuette.de eingesehen werden.	
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.2023 bis 25.08.2023.	
Georgsmarienhütte, 08.01.2024	
gez. Bahlo Bürgermeisterin	LS
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf Hessisch Oldendorf, 13/12/2023	
gez. Flaspöhrer Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer Architekt und Stadtplaner	LS
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan Nr. 289 „Holzhausen-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 16.11.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Georgsmarienhütte, 08.01.2024	
gez. Bahlo Bürgermeisterin	LS

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	
§ 1 Geltungsbereich	
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 289 „Holzhausen-Mitte“.	
§ 2 Dächer und Dachgauben	
(1) Im MU1-Gebiet und innerhalb der daran angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) sind für Hauptgebäude nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit Neigungen zwischen 30° und 42° zulässig.	
(2) Im MU2-Gebiet und innerhalb der daran angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke, Kindergärten / Kita) sind für Hauptgebäude nur geneigte Satteldächer mit Neigungen zwischen 25° und 45° zulässig.	
(3) Für die untergeordnete der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rotbraun zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:	
	2001 Rotorange 3004 Purpurrot 7015 Schiefergrau 2002 Blutorange 3005 Weinrot 7016 Anthrazitgrau 3000 Feuerrot 3009 Oxidrot 7021 Schwarzgrau 3002 Kaminrot 3011 Braunrot 3003 Rublrot 3013 Tomatenrot
(4) Engobierte oder edelengobierte Ziegel und Betondachsteine sind unzulässig.	
(5) Solarelemente sind (auch als Dacheindeckung) allgemein zulässig.	
(6) Grassdächer und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.	
(7) Dächer von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der für Solaranlagen und sonstigen technischen Einrichtungen beanspruchten Fläche zu begrünen.	
(8) Für untergeordnete Dächer wie Vordächer und Wintergärten sowie Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser sind auch abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.	
(9) Dachgauben sind nur ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 40° zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dacheiste maximal 1/3 der jeweiligen Dacheisenseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dacheisenseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen. Die senkrechte, sichtbare Ansichtsfäche der Dachgauben darf die Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.	
§ 3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten	
(1) Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
(2) Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist generell nicht zulässig.	
§ 4 Gestaltung von Einfriedungen	
(1) Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstücks) nur bis maximal 1,0 m über Straßenerbkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua), wahlweise in Kombination mit Zaunanlagen hergestellt werden. Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseits zu pflanzen. Bei der Kombination von Heckenpflanzung und Zaunelementen als Unterbrechung der Heckenpflanzung sind die Zaunelemente nur in untergeordneter Länge zulässig.	
(2) Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten / Kita“ sind auch andere und höhere Einfriedungen zulässig.	
§ 5 Ordnungswidrigkeiten	
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)**

In den **urbanen Gebieten (MU)** sind die folgenden, gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

 - Vergnügungstätten und bordellartige Betriebe,
 - Tankstellen.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)**

Im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf südöstlich der **Straße Am Boberg** eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 zulässig, wenn es sich dabei um ein Untergeschoss handelt, das im Sinne von § 22 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 NBauO als Vollgeschoss gilt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB umgrenzten Bereiche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltbecken anzulegen. Festgesetzt ist ein Rückhaltvolumen in der Größe von 20 l/m² versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek*ha.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) **Fassadenbegrünung**
Mindestens 20 % der gesamten Fassadenfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind mit einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Fassadenbegrünungen können auch Nebenanlagen herangezogen werden. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Folgende Pflanzen stehen z. B. zur Auswahl:

 - Schattige Standorte:**
Pfeifenwinde (Aristolochia macrphylla), Efeu (Hedera helix), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris).
 - Halbschattige-sonnige Standorte:**
Akebie (Akebia quinata), Hocktrocks Geißblatt (Loniceria hocktrockii), Wilder Mauerefeu (Parthenocissus quinquefolia), Wald-Geißblatt (Loniceria periclymenum), Waldbrehe (Clematis vitalba), Hopfen (Humulus lupulus), Wilde Weinrebe (Vitis vinifera subsp. sylvestris)
 - Sonlige Standorte:**
Siehe Arten „halbschattige Standorte“, zudem Blauregen (Wisteria sinensis), Feuerdorn (Pyracantha coccinea)

Fassadenbegrünungen an freistehenden Rankhilfen sind zulässig. Die Rankhilfen dürfen mit einem maximalen Abstand von 1,5 m zur Fassade angeordnet werden.
- Beleuchtungskonzept**

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

 - Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
 - Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Ausschluss bestimmter Heizstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen zur Raumheizung und zur Warmwasserbereitung grundsätzlich unzulässig. Dieser Ausschluss gilt nicht für

 - Blockheizkraftwerke;
 - die Verwendung von Holz oder Holzprodukten in Heizanlagen von Gebäuden mit einem Jahresheizenergiebedarf von weniger als 15 kWh/m².
- Öfen zur Holzverbrennung, die ergänzend zur Heizanlage der Beheizung einzelner Räume dienen, sind nur zulässig, wenn diese mit aktivem Feinstaubfilter ausgestattet sind und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.**
- Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm bis 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm bis 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm bis 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen über 50 dB(A) (MU) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichartig oder durch Bäume der Gehölzliste (Textliche Festsetzung Nr. 10) zu ersetzen.

Zeitpunkt der Nachpflanzungen: Spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode.
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die innerhalb des Straßenraums der Straße Am Boberg vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig oder durch Bäume der Gehölzliste zu ersetzen.

<i>Acer platanoides „Cleveland“</i>	<i>Spitz-Ahorn „Cleveland“</i>
<i>Acer rubrum „Scanlon“</i>	<i>Rot-Ahorn „Scanlon“</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Carpinus betulus „Fastigiata“</i>	<i>Pyramiden-Hainbuche „Fastigiata“</i>
<i>Castanea sativa</i>	<i>Esskastanie</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>

Hinweise

- Baumnutzungsverordnung**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Archäologische Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schälken sowie Holzkohlensamen, Bodenverfärbungen oder Stenkenkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
- Hinweise zum Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (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 Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang ungebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen* Genehmigungsinhaber*innen 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 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 01. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Um keine Verbotstatbestände laut artenschutzrechtlichem Gutachten tatsächlich oder potenziell vorkommender, gehöhl- oder gebäudebewohnender und -brütender Vogel- und Fledermausarten auszulösen, dürfen Gebäudeabrisse oder Fassaden- und Dacharbeiten sowie Baumfällarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Sind Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten bzw. Arbeiten an Fassaden/Dach innerhalb der Brut- und Wochenstubezeit nicht zu vermeiden, sind die potenziellen Quartiere durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Sind in den betroffenen Gebäuden oder Gehölzen Brutvögel vorhanden, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen zu vermeiden (z. B. Abwarten, bis die Brut flügge ist).

Sofern an abzureisenden oder anderweitig zu verändernden Gebäuden oder in zu fallenden Gehölzen höhlen- oder nischenbewohnende Vogelarten der potenziell betroffenen Arten Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Dohle, Haussperling, Hausrotschwanz oder Star vorkommen, ist die ökologische Funktion dieser verlorengehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beginn der Hauptbrutzeit durch Anbringen von jeweils geeigneten Nistkästen im Verhältnis 1 : 3 (verloren gehende Fortpflanzungsstätte/Ruhestätte : Nistkästen) sicher zu stellen.

Beim Vorhandensein von Fledermäusen muss der Abriss/die Bauarbeiten an Dach/Fassade außerhalb des Zeitraums vom 01. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Die verlorengehenden Quartiere müssen durch entsprechende Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) ausgeglichen werden.

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

Zur Überwachung der vorgegebenen Maßnahmen soll eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

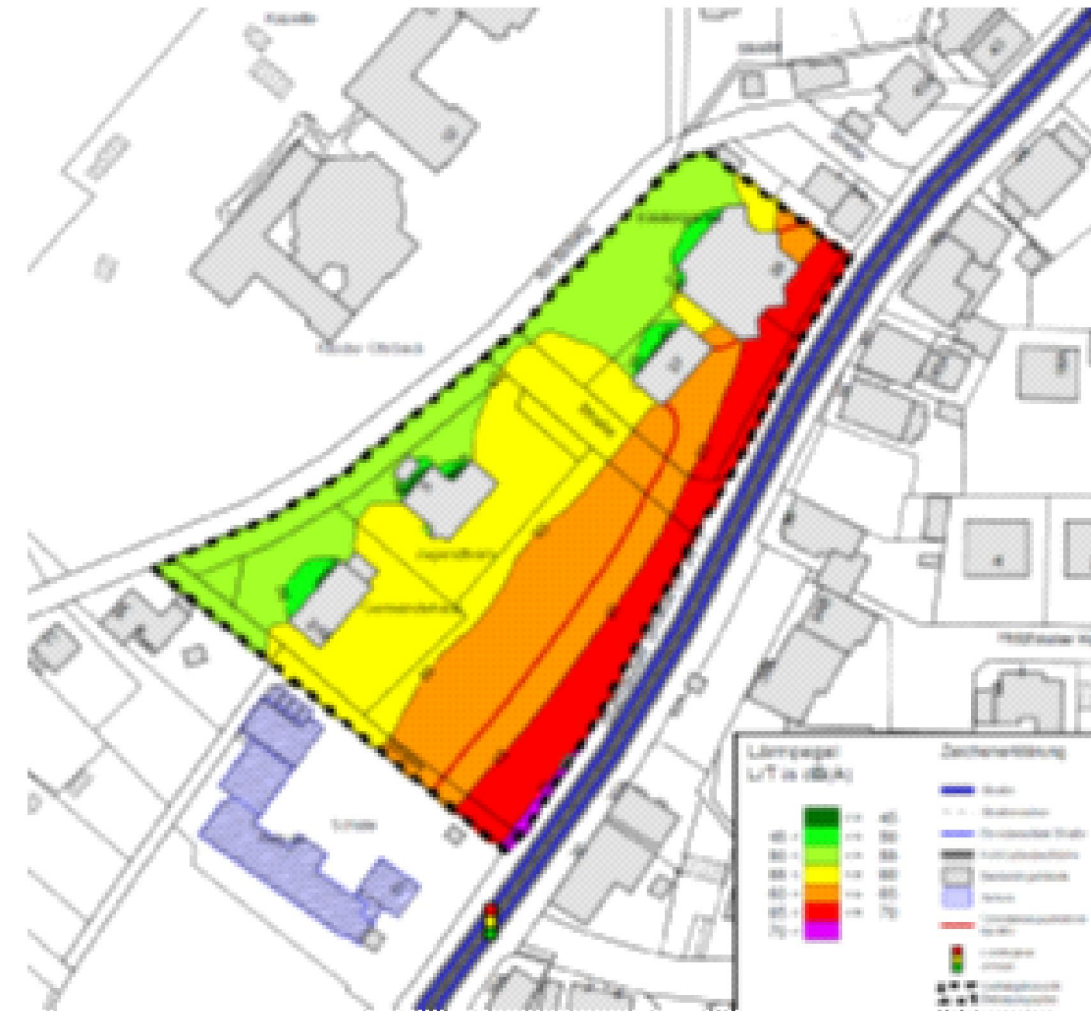
Auf die Einhaltung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- Hinweise zum Schallschutz i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 8**

Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen gemäß *Isophonenkarte tags* keine Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) zu errichten.

Wenn im Überschreitungsbereich Balkone und Terrassen errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Nachweise zum Schutz der Außenwohnbereiche sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Aufenthaltsbereiche des Kindergartens sollten nicht zur *Sutthausen Straße* orientiert sein, da es im orangefarbenen Bereich zur Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) kommt.



Isophonenkarte tags
Quelle: RP Schalltechnik

- Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bauaktivitäten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die grüdingstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- Erkundungspflicht**

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).
- Technische Regelwerke**

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Regenwassernutzung**

Um eine verträgliche und klimangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte in Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Inkrafttreten**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 289 „Holzhausen-Mitte“ treten die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8 „Ortskern Alt-Holzhausen“ 5. Änderung, Nr. 133. 1 „Am Boberg“ und Nr. 133. 1 „Am Boberg“ Änderung außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 289 „Holzhausen-Mitte“ ersetzt.

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

**Stadt
Georgsmarienhütte**

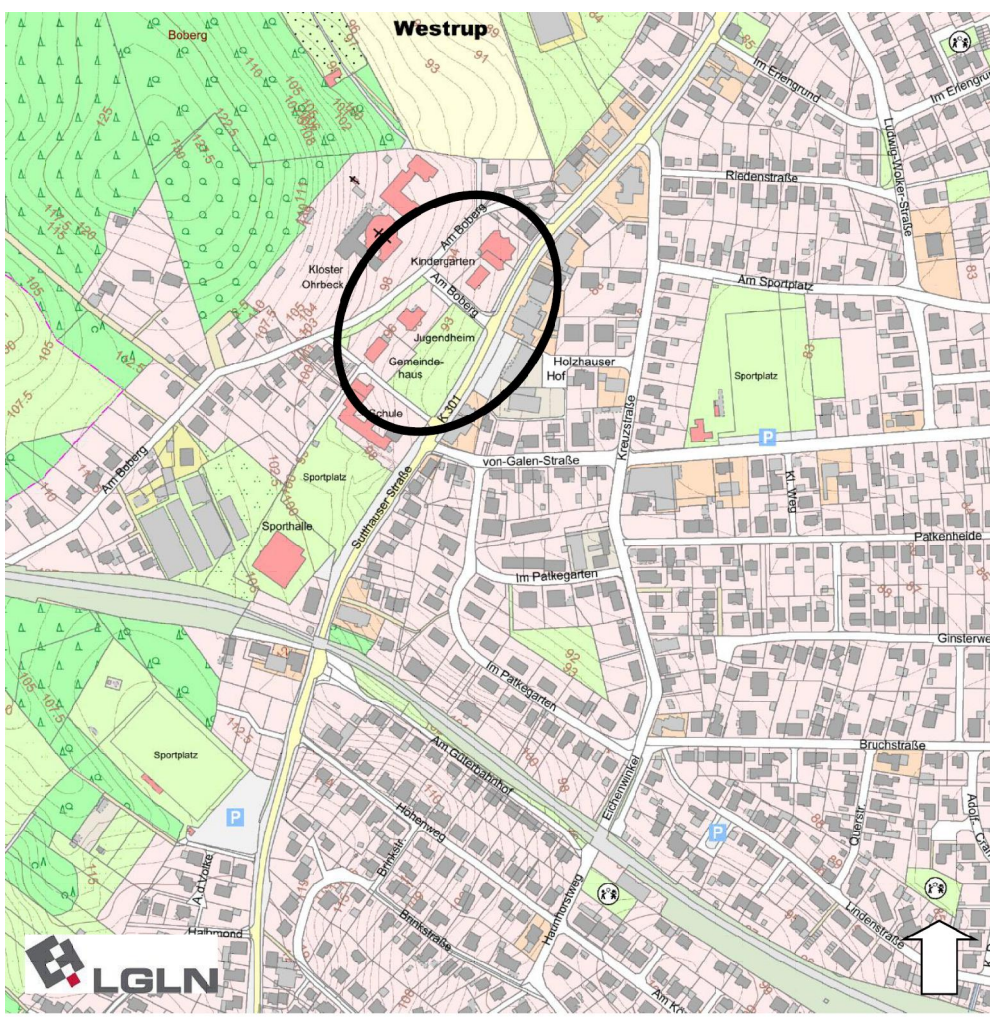
Bebauungsplan Nr. 289

„Holzhausen-Mitte“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



Übersichtplan

**PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER**

PETER FLASPOHLER
DIP.-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FAULKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspohler@t-online.de
www.peter-flaspohler.de