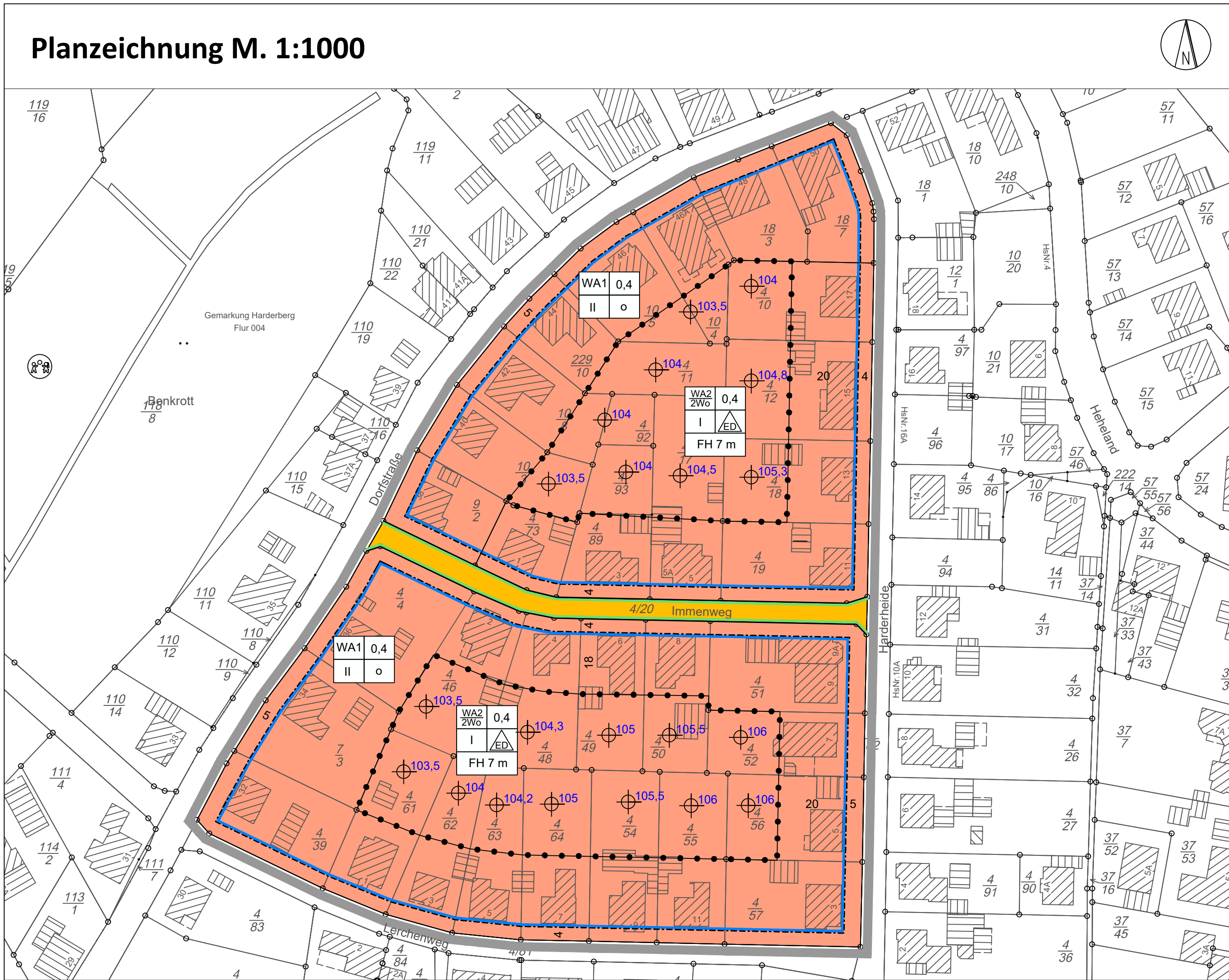


Planzeichnung M. 1:1000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
FH 7 m	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
	Bezugspunkt in Metern (Normalhöhennull) zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit textlicher Festsetzung § 2 (§ 18 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

- § 1 Ausschluss von im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- § 2 Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.
- § 3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Innerhalb des WA1 sind Gebäude so zu errichten, dass ihre Längsachse (Firstlinie) parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebliche erschließende Straßenverkehrsfläche wählbar.
- § 4 Garagengeschosse (§ 21a BauNVO)**
- Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- § 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- § 6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 178 BauGB)**
- Bei der Beseitigung von Laubbäumen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je beseitigtem Laubbaum ist die Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen, mittelgroßen oder großen Laubbaums (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) gem. der nachfolgenden Gehölzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Große Bäume (> 15 m):		Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):	
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eskkastanie	Corylus colurna	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crat. laevig. "Pauls Scarlet"	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche	Malus sylvestris	Holzappel
Quercus petraea	Traubeneiche	Populus tremula	Zitterpappel
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sorbus domestica	Speierling

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Hinweise

- 1 Baunutzungsverordnung**
- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 2 Archäologische Hinweise**
- Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, 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.
- 3 Hinweise zum Artenschutz**
- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll.
- Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bereits 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 nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt. Die ist insbesondere in der Brutzeit zu beachten.
- Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
- Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode und zwar in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

- 4 Hinweise zum Bodenschutz**
- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv 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 in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.
- 5 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).
- 6 Technische Regelwerke**
- Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 7 Regenwassernutzung**
- Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.
- Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt werden, bzw. in Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- 8 Inkrafttreten**
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung treten die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung ersetzt.

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, 02.06.2022

gez. Dagmar Bahlo
Bürgermeisterin

S

Aufstellungsbeschluss und Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2021 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, 02.06.2022

gez. Dagmar Bahlo
Bürgermeisterin

S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 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 29.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung lag vom 07.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Georgsmarienhütte, 02.06.2022

gez. Dagmar Bahlo
Bürgermeisterin

S

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, 12.05.2022

gez. Flaspöhrer
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 28.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.06.2022

gez. Dagmar Bahlo
Bürgermeisterin

S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 30.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2022 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 01.07.2022

gez. Dagmar Bahlo
Bürgermeisterin

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Gemarkung Harderberg, Flur 8	
	Maßstab: 1:1000	
	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	© März 2021
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 05.03.2021). 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.	
	Geschäftsnachweis: L4-0185/2021	Osnabrück, 30.05.2022



Dienststempel

gez. i. A. Janßen
.....
(Unterschrift)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung“.

2 Dächer

- (1) Im WA1 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer zwischen 20° und 48° zulässig.
- (2) Im WA2 sind für Hauptgebäude geneigte zwischen 7° und 48° sowie Flachdächer zulässig.
- (3) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
- | | | |
|-----------------|-----------------|--------------------|
| 2001 Rotorange | 3004 Purpurrot | 7012 Basaltgrau |
| 2002 Blutorange | 3005 Weinrot | 7013 Braungrau |
| 3000 Feuerrot | 3009 Oxidrot | 7015 Schiefergrau |
| 3002 Kaminrot | 3011 Braunrot | 7016 Anthrazitgrau |
| 3003 Rubinrot | 3013 Tomatenrot | 7021 Schwarzgrau |
- (4) Grassdächer und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
- (5) Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.
- (6) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≥ 20 m² sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- (7) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) sowie Freisitze und Terrassen ist eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter u. ä. Steinmaterial unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

4 Ordnungswidrigkeiten

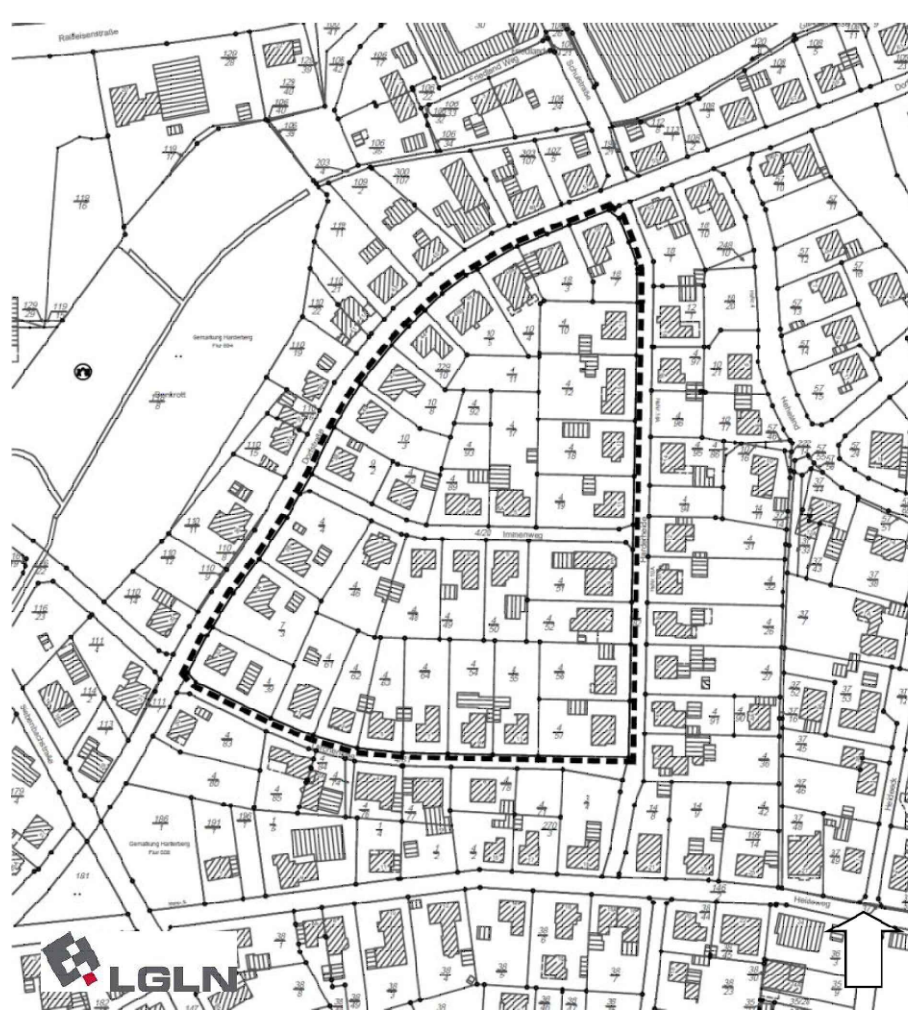
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten gegenüber den Punkten 2 (5) und 3 der örtlichen Bauvorschriften können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

GEORGS
MARIEN
HUETTE

Stadt
Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“
4. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



Übersichtsplan



PETER FLASPÖHLER
DIPLO.-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 49 91 52 - 46 24 86
peter.flaspoehrer@t-online.de
www.peter-flaspoehrer.de

Auszug aus dem Bebauungsplan 129 "Heheland" - 4. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung“.

2 Dächer

- (1) Im WA1 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer zwischen 20° und 48° zulässig.
- (2) Im WA2 sind für Hauptgebäude geneigte zwischen 7° und 48° sowie Flachdächer zulässig.
- (3) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau
- (4) Grasdächer und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
- (5) Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.
- (6) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche $\geq 20 \text{ m}^2$ sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- (7) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) sowie Freisitze und Terrassen ist eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter u. ä. Steinmaterial unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten gegenüber den Punkten 2 (5) und 3 der örtlichen Bauvorschriften können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind unzulässig:

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

§ 2 Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.

§ 3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des WA1 sind Gebäude so zu errichten, dass ihre Längsachse (Firstlinie) parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebliche erschließende Straßenverkehrsfläche wählbar.

§ 4 Garagengeschosse (§ 21a BauNVO)

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auszug aus dem Bebauungsplan 129 "Heheland" - 4. Änderung

§ 6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 178 BauGB)

Bei der Beseitigung von Laubbäumen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je beseitigtem Laubbaum ist die Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen, mittelgroßen oder großen Laubbaums (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) gem. der nachfolgenden Gehölzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Große Bäume (> 15 m):		Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	<i>Corylus colurna</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Crat. laevig. "Pauls Scarlet"</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

2 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, 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.

3 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll.

Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bereits 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 nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt. Die ist insbesondere in der Brutzeit zu beachten.

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

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode und zwar in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Auszug aus dem Bebauungsplan 129 "Heheland" - 4. Änderung

4 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv 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 ortsnahe, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

5 Erkundungspflicht

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

6 Technische Regelwerke

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

7 Regenwassernutzung

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

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt werden, bzw. in Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

8 Inkrafttreten

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung treten die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung ersetzt.