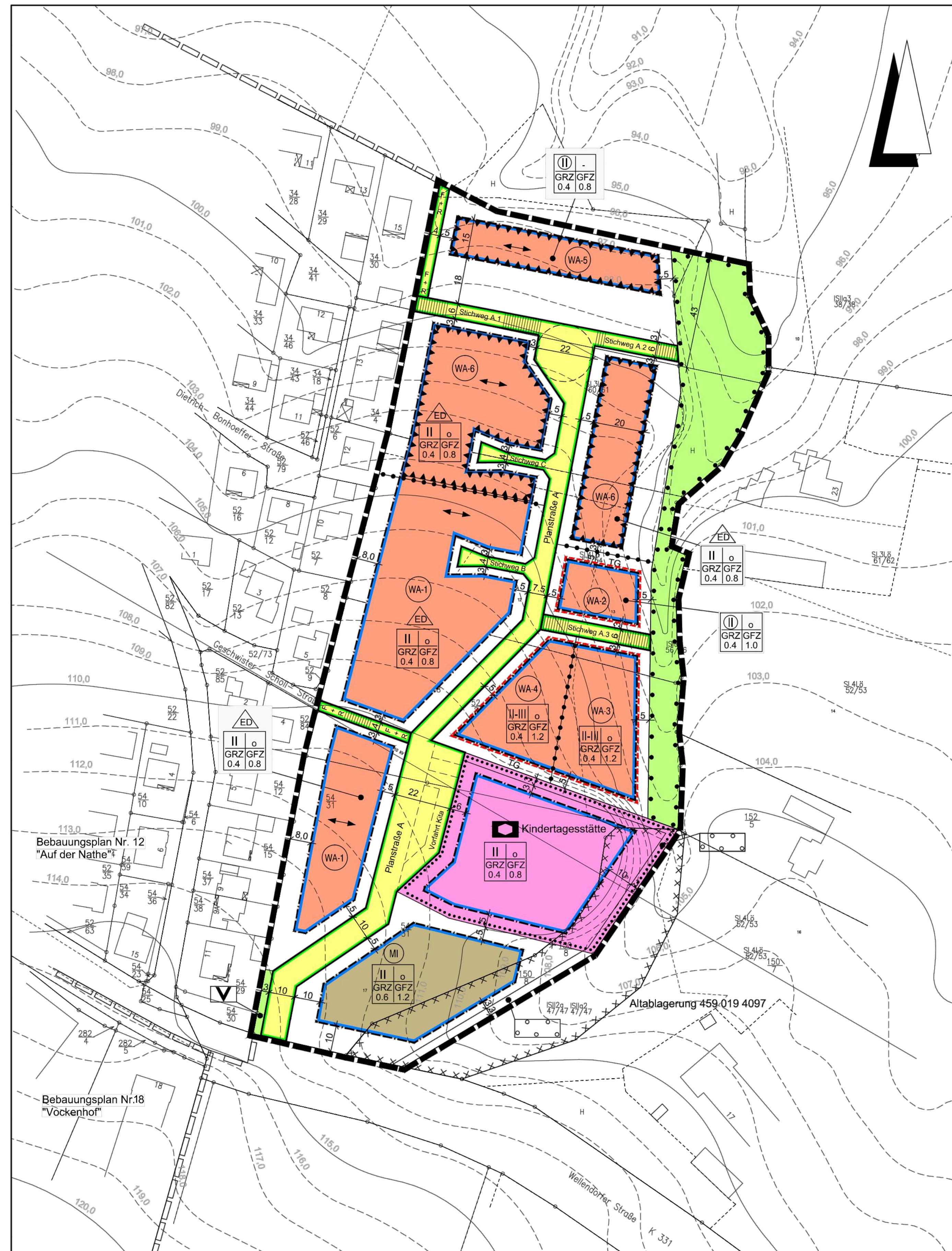


BEBAUUNGSPLAN NR. 269 "AUF DER NATHE - ERWEITERUNG"

mit örtlichen Bauvorschriften



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

a) Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung (in längere Mittelschne des Hauptkörper) ist in den nordöstlich gelegenen Teilbereichen des WA-Gebiets durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nicht zulässig.

1.4 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

a) Innerhalb des MI- sowie des WA-1- und des WA-6-Gebiets darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschießenden Verkehrsfläche liegen.

b) Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird festgesetzt auf

- 104 m ü. NN im WA-2- und WA-3-Gebiet und auf
- 107 m ü. NN im WA-4-Gebiet.

Geringfügige Abweichungen um +/- 0,50 m sind zulässig.

1.5 Gebäudehöhe im WA- und im MI-Gebiet gem. § 16 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von

- 9,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit und
- 12,50 m bei festgesetzter Zwei- bis Dreigeschossigkeit

über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) Innerhalb des WA-1- und des WA-6-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal eine.

b) Innerhalb des WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal acht je Wohngebäude begrenzt.

1.7 Garagengeschosse gem. § 21a BauNVO

Die im WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebiet zwingend zu errichtenden Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Fußgeschosse nicht anzurechnen.

1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

WA-5-Gebiet:

a) Die Haupt- und Nebengebäude innerhalb des WA-5-Gebiets sind als geschlossene schallabschirmende Bebauung mit einer Länge von mindestens 70 m und einer durchgehenden Höhe von mindestens 107 m ü. NN zu errichten. Auf mindestens 50 m der gesamten Länge muss die Gebäudehöhe mindestens 110 m ü. NN betragen.

b) An den Nord- und Westfassaden der Gebäude sind Fenster oder Türen von schützenden Außenlärmwänden im Sinne der DIN 4109, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an der schallabgewandten Seite (Süd- oder Ostseite) vorhanden sind - der Einbau von schalldämmenden Lüftungen vorgeschrieben. Alternativ können hier Nebenräume, Treppenhäuser, u.ä. angeordnet werden.

WA-6-Gebiet:

c) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dürfen die Gebäude im WA-6-Gebiet erst dann bezogen bzw. genutzt werden, wenn die vorgedachte Bebauung des WA-5-Gebiets auf ganzer Länge - zumindest im Rohbau - vorhanden ist.

d) An den Nord- und Westfassaden im 3. Obergeschoss der Gebäude (Dach- bzw. Staffelschloss) sind Fenster oder Türen von schützenden Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an der schallabgewandten Seite (Süd- oder Ostseite) vorhanden sind - der Einbau von schalldämmenden Lüftungen vorgeschrieben. Alternativ können hier Nebenräume, Treppenhäuser, u.ä. angeordnet werden.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 269 „Auf der Nathe - Erweiterung“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb des Plangebiets auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Flächen aus dem Kompensationsflächenpool „Rittergut Oettrich“ zur Verfügung (Gemarkung Hardeberg, Flur 1, Flurstück 9 teilweise und Flurstück 13 teilweise; siehe nebenstehenden Übersichtsplan).

Diese externen Kompensationsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt anteilig zugeordnet:

- Gemeinbedarfsläche „Kitt“	11,32 %
- Allgemeines Wohngebiet	56,10 %
- Mischgebiet	13,16 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	19,42 %

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Begrünung

2.1.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mitzuehren.

2.1.2 Je Grundstück im WA-Gebiet ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher Laubbaum entsprechend der unter 2.1.4 aufgeführten Pflanzliste (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.3 Im MI-Gebiet ist je angelegte 5 Stellplätze ein hochstämmiger naturnaher Laubbaum entsprechend der unter 2.1.4 aufgeführten Pflanzliste (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.4 Pflanzliste:

Baumarten:	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Feld-Ahorn	Acer campestre	12 Meter
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	8 Meter
Holz-Apfel	Malus sylvestris	8 Meter
Eberesche	Sorbus aucuparia	12 Meter
Straucharten:	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	3 Meter
Kornelkirsche	Cornus mas	7 Meter
Hartnagel	Cornus sanguinea	4 Meter
Hassel	Corylus avellana	6 Meter
Pflaumenhüchsen	Euonymus europaeus	4 Meter
Faulbaum	Fraxinus alnus	4 Meter
Reinweide/Gew. Liguster	Ligustrum vulgare	5 Meter
Schlehe	Lonicera xylosteum	3 Meter
Hunds-Rose	Prunus spinosa	3 Meter
Schwarze Johannisbeere	Rosa canina	3 Meter
Brombeere	Ribes nigrum	2 Meter
Haindorn	Rubus fruticosus	2 Meter
Wolliger Schneeball	Sambucus nigra	6 Meter
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	5 Meter
	Viburnum opulus	4 Meter

Großkronige standortgerechte Baumarten, die sich für die Bepflanzung der Stellplatzbereiche eignen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Feld-Ahorn	Acer campestre	12 Meter
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	8 Meter
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	8 Meter
Eberesche	Sorbus aucuparia	12 Meter

2.2 Gestaltung

Für das gesamte Plangebiet gilt:

2.2.1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen von Grundstücksteilen, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen festgesetzte Fuß- und Radwege - liegen, sind nicht höher als 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Verkehrsfläche - auszuführen.

Für das WA-1- und das WA-6-Gebiet gilt:

2.2.3 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Sattel-, Pult- oder Zeltedächer auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz (versetzte Pultedächer) sind zulässig.

2.2.4 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 25° und 45° betragen.

2.2.5 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang einhalten.

2.2.6 Abweichende Dachgestaltung, Wintergärten, Anlagen zur Solarenergienutzung

Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind Abweichungen von den Vorschriften über Dachform und Dachneigung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30% der bebauten Fläche des Gebäudes überdeckt. Außerdem sind Abweichungen bei Wintergärten und Teilen der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - die Aufschluß über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/223-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldungspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Artenschutz (Baufeldräumung)

Rodungen und Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln stattfinden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Fällen und die Rückschnitt von Gehölzen (außerhalb von Gärten und Wäld) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Baumfällarbeiten oder Gehölzrückschnitte müssen daher im Winter erfolgen.

3.3 Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser

Aus Vorsorgegründen (Altlastenverdacht) ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

3.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Darüber hinaus werden den Bauherren folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit der Wohnhäuser, möglichst Passivhausbauweise, kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser z.B. durch den Einsatz von Photovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 269 „Auf der Nathe - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Auf der Nathe - Erweiterung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gesch.-Nr.: B 701/13
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2013
Gemeinde: Georgsmarienhütte Gemarkung: Oesede Flur: 3
Herausgeber: **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.04.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Osnabrück, den 12.01.2015

(SIEGEL) gez. Vermessungsingenieur
Unterschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Nach frühzeitiger öffentlicher Bekanntmachung am 13.05.2013 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 28.05.2013 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.01.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur Begründung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.2014 benachrichtigt worden.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.10.2014 bis 21.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.01.2015

(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 31.01.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 2 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2015 in Kraft getreten geworden.

Georgsmarienhütte, den 06.02.2015

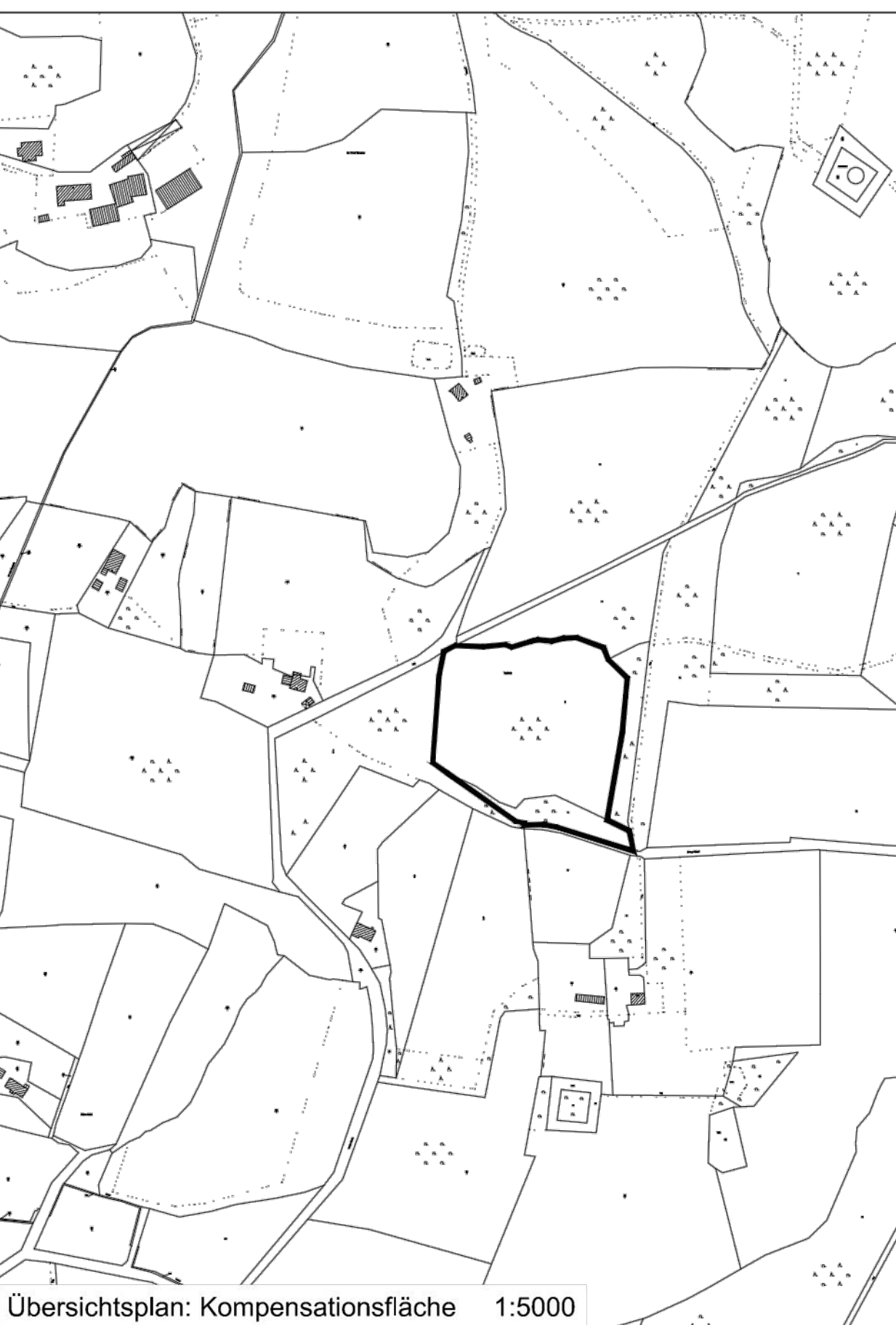
(SIEGEL) gez. Pohlmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, den

(SIEGEL)
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnerverordnung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung

I. Bestandsangaben

--- Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze		
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(WA)	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
(MI)	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

(I)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
(I, II usw.)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

---	Flächen für den Gemeinbedarf
---	Einrichtungen und Anlagen:
---	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---	Straßenverkehrsfläche
F+R	Fuß- und Radweg
---	Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsgrün

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

---	öffentliche Grünfläche
-----	------------------------

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-----	--

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

- a) Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist in den nordöstlich gelegenen Teilbereichen des WA-Gebiets durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nicht zulässig.

1.4 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- a) Innerhalb des MI- sowie des WA-1- und des WA-6-Gebiets darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- b) Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird festgesetzt auf
 - 104 m ü. NN im WA-2- und WA-3-Gebiet und auf
 - 107 m ü. NN im WA-4-Gebiet.

Geringfügige Abweichungen um +/- 0,50 m sind zulässig.

1.5 Gebäudehöhe im WA- und im MI-Gebiet gem. § 16 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von

- 9,50 m bei festgesetzter Zweigeschossigkeit und
- 12,50 m bei festgesetzter Zwei- bis Dreigeschossigkeit

über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- a) Innerhalb des WA-1- und des WA-6-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal eine.
- b) Innerhalb des WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal acht je Wohngebäude begrenzt.

1.7 Garagengeschosse gem. § 21a BauNVO

Die im WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebiet zwingend zu errichtenden Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

WA-5-Gebiet:

- a) Die Haupt- und Nebengebäude innerhalb des WA-5-Gebiets sind als geschlossene schallabschirmende Bebauung mit einer Länge von mindestens 70 m und einer durchgehenden Höhe von mindestens 107 m ü. NN zu errichten. Auf mindestens 50 m der gesamten Länge muss die Gebäudehöhe mindestens 110 m ü. NN betragen.
- b) An den Nord- und Westfassaden der Gebäude sind Fenster oder Türen von schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an der schallabgewandten Seite (Süd- oder Ostseite) vorhanden sind - der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Alternativ können hier Nebenräume, Treppenhäuser, u.ä. angeordnet werden.

WA-6-Gebiet:

- c) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dürfen die Gebäude im WA-6-Gebiet erst dann bezogen bzw. genutzt werden, wenn die vorgelegerte Bebauung des WA-5-Gebiets auf ganzer Länge - zumindest im Rohbau - vorhanden ist.
- d) An den Nord- und Westfassaden im 3. Obergeschoss der Gebäude (Dach- bzw. Staffelgeschoss) sind Fenster oder Türen von schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an der schallabgewandten Seite (Süd- oder Ostseite) vorhanden sind - der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Alternativ können hier Nebenräume, Treppenhäuser, u.ä. angeordnet werden.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 269 „Auf der Nathe - Erweiterung“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb des Plangebiets auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Flächen aus dem Kompensationsflächenpool „Rittergut Osthoff“ zur Verfügung (Gemarkung Harderberg, Flur 1, Flurstück 9 teilweise und Flurstück 13 teilweise; siehe nebenstehenden Übersichtsplan).

Diese externen Kompensationsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt anteilig zugeordnet:

- Gemeinbedarfsfläche „Kita“	11,32 %
- Allgemeines Wohngebiet	56,10 %
- Mischgebiet	13,16 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	19,42 %

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Begrünung

2.1.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mitzurechnen.

2.1.2 Je Grundstück im WA-Gebiet ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum entsprechend der unter 2.1.4 aufgeführten Pflanzliste (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.3 Im MI-Gebiet ist je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum entsprechend der unter 2.1.4 aufgeführten Pflanzliste (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 auf dem Stellplatzbereich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.4 Pflanzliste:

Baumarten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	12 Meter
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	6 Meter
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	8 Meter
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	12 Meter

Straucharten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	3 Meter
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>	7 Meter
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 Meter
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	6 Meter
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	4 Meter
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	4 Meter
Rainweide/ Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgaris</i>	5 Meter
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	3 Meter
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 Meter
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	3 Meter
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	2 Meter
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	2 Meter
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	6 Meter
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	5 Meter
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 Meter

Großkronige standortgerechte Baumarten,
die sich für die Bepflanzung der Stellplatzbereiche eignen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Ø Wuchshöhen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	12 Meter
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	6 Meter
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	6 Meter
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	12 Meter

2.2 Gestaltung

Für das gesamte Plangebiet gilt:

2.2.1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksteilen, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen festgesetzte Fuß- und Radwege - liegen, sind nicht höher als 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Verkehrsfläche - auszuführen.

Für das WA-1- und das WA-6-Gebiet gilt:

2.2.3 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Sattel-, Pult- oder Zeltdächer auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz (versetzte Pultdächer) sind zulässig.

2.2.4 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 25° und 45° betragen.

2.2.5 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang einhalten.

2.2.6 Abweichende Dachgestaltung, Wintergärten, Anlagen zur Solarenergienutzung

Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind Abweichungen von den Vorschriften über Dachform und Dachneigung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30% der bebauten Fläche des Gebäudes überdeckt. Außerdem sind Abweichungen bei Wintergärten und Teilen der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Artenschutz (Baufeldräumung)

Rodungen und Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison von Vögeln stattfinden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Fällen und der Rückschnitt von Gehölzen (außerhalb von Gärten und Wald) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Baumfällarbeiten oder Gehölzrückschnitt müssen daher im Winter erfolgen.

3.3 Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser

Aus Vorsorgegründen (Altlastenverdacht) ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

3.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Darüber hinaus werden den Bauherren folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit der Wohnhäuser, möglichst Passivhausbauweise, kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser z. B. durch den Einsatz von Photovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen