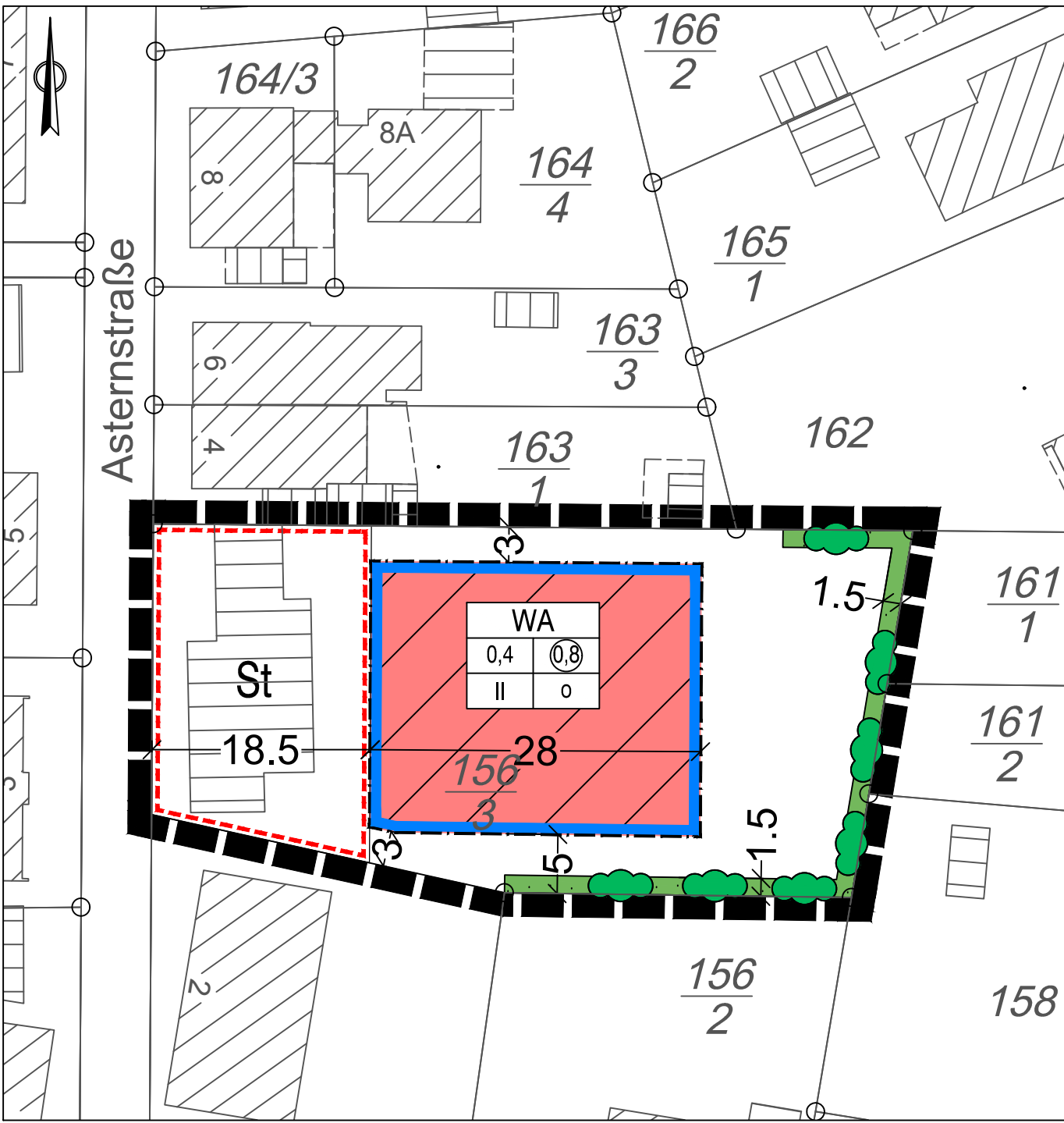


Bebauungsplan Nr. 202  
"Asterstraße" - 1. Änderung



Maßstab 1: 500

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Eine Überschreitung der der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 50 % ist zulässig, wenn diese Flächen als schwachversiegelte Flächen ausgebildet werden. Als schwachversiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterrassen sowie Pflasterungen mit einem Fugenanteil > 25 %.

1.3 Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Von der Grundstücksfläche ist ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s\*ha sicherzustellen. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

1.4 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" außer Kraft.

2. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1 Dachformen

Als zulässige Dachformen werden sowohl das Satteldach aber auch das Pultdach sowie flachgeneigte Dächer festgesetzt.  
Die Dachneigungsbandbreite bei Satteldächern beträgt 32° - 36°.  
Bei Pultdächern oder flachgeneigten Dächern muss die minimale Dachneigung 10° betragen.

2.2 Gebäudehöhe

Als Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird als maximale Höhe 11,00 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Dachfirst und Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bezogen auf 116 m NHN.

2.3 Fläche für Stellplätze

Die Fläche für Stellplätze darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

2.4 Anzahl der Stellplätze

Für das Bauvorhaben wird gem. § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohnung festgelegt.

2.5 Private Pflanzflächen mit Pflanzbindung

Auf den privaten Pflanzflächen mit Pflanzbindung sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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

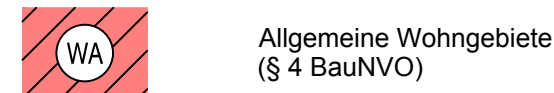
3.2 Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitig geltenden Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 und 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



| WA  | Art der baulichen Nutzung |                             |
|-----|---------------------------|-----------------------------|
|     | Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)   |
| 0,4 | 0,3                       |                             |
| II  | o                         |                             |
|     | Anzahl der Vollgeschosse  | Bauweise<br>offene Bauweise |

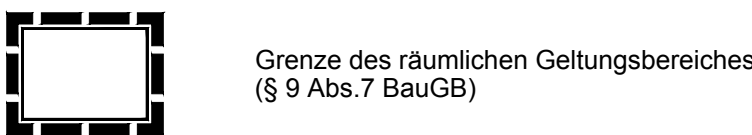
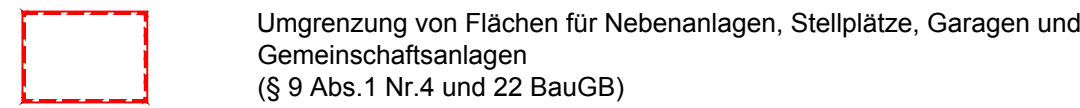
3. Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15)



4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a)



5. Sonstige Planzeichen



Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 202 „Asterstraße“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, > 04.07.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Asterstraße“ - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, > 04.07.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Vereinfachtes Verfahren/ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Georgsmarienhütte, > 04.07.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung 14.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.  
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte mit Anschreiben vom 19.02.2018.  
Die Beteiligung erfolgte bis zum 26.03.2018

Georgsmarienhütte, > 04.07.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.  
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2018 beteiligt worden.

Georgsmarienhütte, > 04.07.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 04.07.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.07.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 14 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2018 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 01.08.2018

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

**Planunterlage**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 12

Maßstab: 1: 500  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Dezember 2017

**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 22.12.2017).  
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: L4-998/2017 Osnabrück, ...29.06.2018.....

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

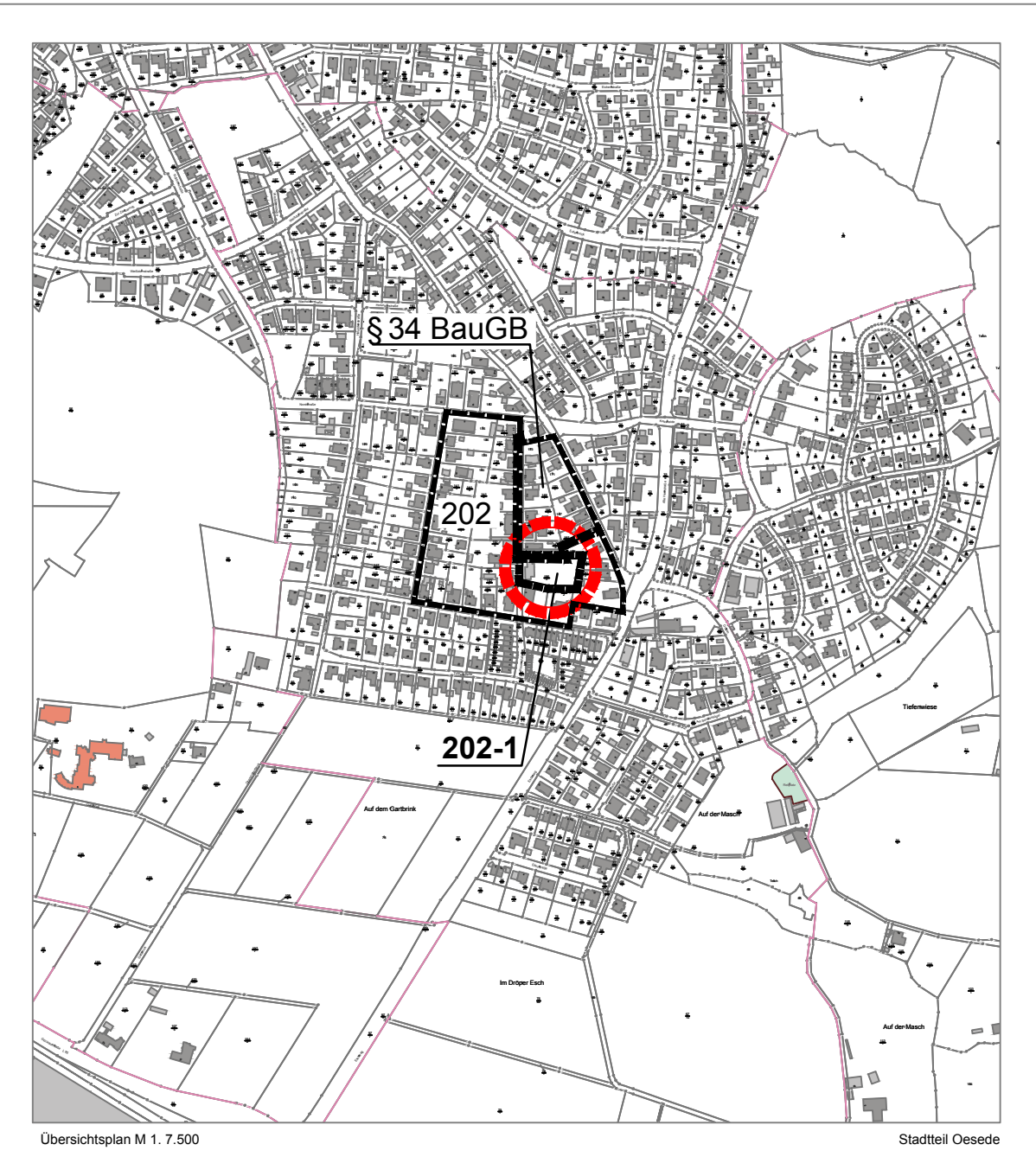
D. Eckert, VMD  
(Unterschrift)

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 202  
"Asterstraße" - 1. Änderung  
mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
gemäß § 13 BauGB  
(vereinfachtes Verfahren)

- ABSCHRIFT -



# **Bebauungsplan Nr. 202**

## **"Asterstraße" - 1. Änderung**

### **1. Textliche Festsetzungen**

#### **1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

#### **1.2 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Eine Überschreitung der der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 50 % ist zulässig, wenn diese Flächen als schwachversiegelte Flächen ausgebildet werden. Als schwachversiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Pflasterungen mit einem Fugenanteil > 25 %.

#### **1.3 Dezentrale Regenwasserrückhaltung**

Von der Grundstücksfläche ist ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s\*ha sicherzustellen. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

#### **1.4 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" außer Kraft.

### **2. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

#### **2.1 Dachformen**

Als zulässige Dachformen werden sowohl das Satteldach aber auch das Pultdach sowie flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Die Dachneigungsbandbreite bei Satteldächern beträgt 32° - 36°.

Bei Pultdächern oder flachgeneigten Dächern muss die minimale Dachneigung 10° betragen.

#### **2.2 Gebäudehöhe**

Als Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird als maximale Höhe 11,00 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Dachfirst und Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bezogen auf 116 m NHN.

#### **2.3 Fläche für Stellplätze**

Die Fläche für Stellplätze darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

#### **2.4 Anzahl der Stellplätze**

Für das Bauvorhaben wird gem. § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohnung festgelegt.

#### **2.5 Private Pflanzflächen mit Pflanzbindung**

Auf den privaten Pflanzflächen mit Pflanzbindung sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

# **Bebauungsplan Nr. 202**

## **"Asterstraße" - 1. Änderung**

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

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

#### **3.2 Artenschutz**

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.