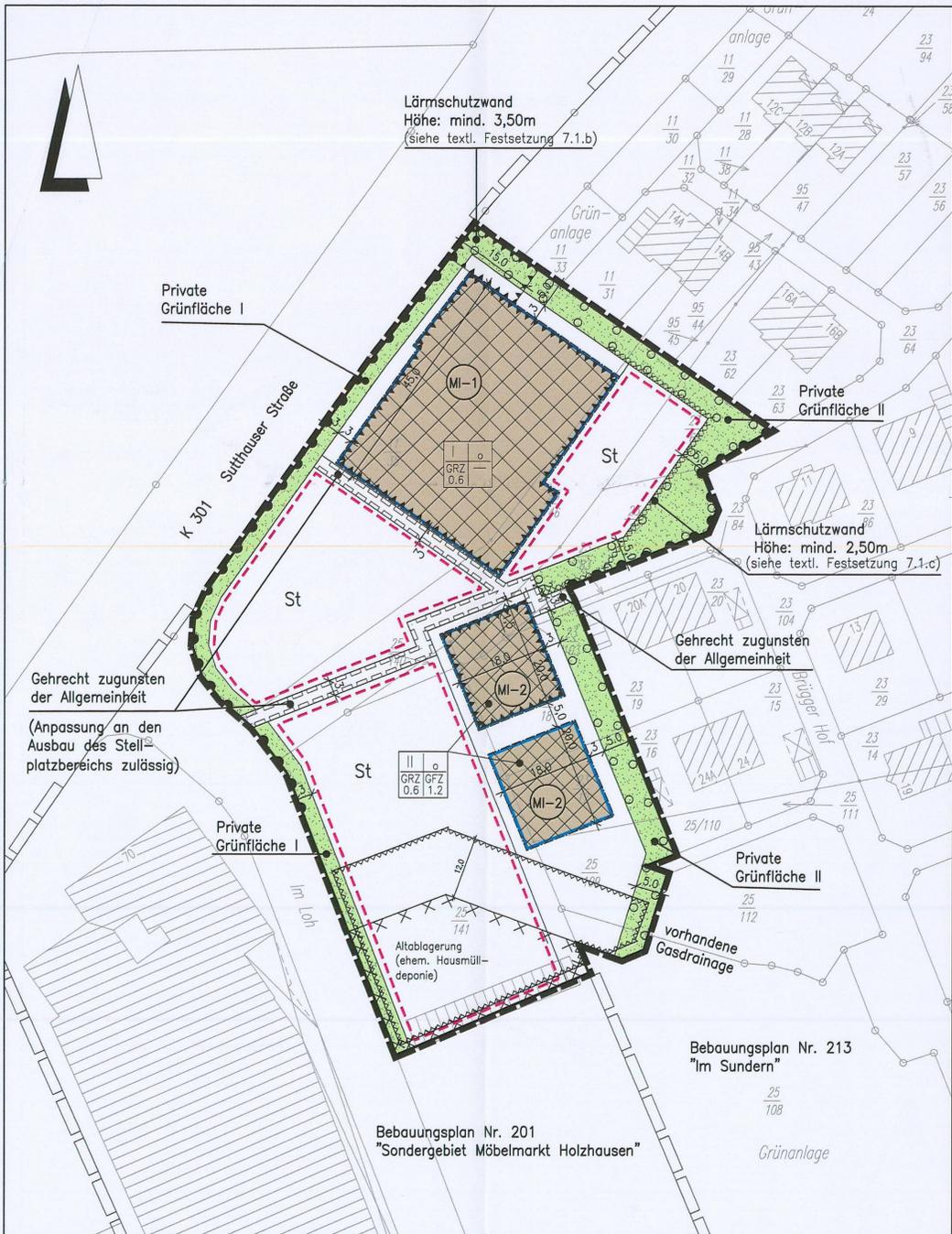


# BEBAUUNGSPLAN NR. 243 "GESCHÄFTSBEBAUUNG IM LOH"



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I. S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I. S. 466).

**I. Bestandangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Überbaubarer Bereich  
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

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

i, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
Baugrenze

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

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

private 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)

**15. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Stellplätze

Mit Gehrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltaföhrlichen Stoffen belastet sind (Atmablagung (ehem. Hausmülldeponie))

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

**§ 1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO) nicht zulässig.

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

c) Innerhalb des MI-1-Gebiets darf die Verkaufsfäche von Einzelhandelsnutzungen 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

d) Innerhalb des MI-2-Gebiets darf die Verkaufsfäche von Einzelhandelsnutzungen 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**§ 2 Geschosfläche gem. § 20 BauNVO**

Innerhalb des MI-1-Gebiets ist die Geschosfläche auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

**§ 3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11**

Soweit die private Grünfläche II an öffentliche Verkehrsflächen (im "Wohnpark Sundern") angrenzt, sind die Grundstücksgrenzen mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen.

**§ 4 Private Grünflächen / Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB**  
Private Grünfläche I

a) Die private Grünfläche I ist als Rosenfläche oder mit Bodendeckern in Verbindung mit einer Laubgehölzhecke und / oder einem Zaun anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubgehölzhecke (z.B. Hainbuche, Liguster, o.ä.) muss eine Höhe von mind. 0,70 m und max. 1,20 m aufweisen.

b) Die private Grünfläche I darf für die erforderlichen Zu- und Abfahrten bzw. Fußwegverbindungen unterbrochen werden.

Private Grünfläche II:

c) Die private Grünfläche II ist als geschlossene Sichtschutzpflanzung / Hecke zum östlich angrenzenden "Wohnpark Sundern" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss eine Höhe von mind. 2,00 m aufweisen.

d) Bei den Strauch- und Baumpflanzungen sind Reihenabstände von 1,5 m und Abstände der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Dabei ist in den äußeren Pflanzreihen ein größerer Strauchanteil (Str. 60-100 und 100-150) und in den inneren Pflanzreihen mind. 10 % Bäume als Hochstamm (HSt 14-16) zu verwenden. Es sind Arten der Potentialreichen Natürlichen Vegetation gemäß der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

**Baumarten:**  
Stiel-Eiche Quercus robur  
Esche Fraxinus excelsior  
Buche Fagus sylvatica  
Hainbuche Cornus betulus  
Vogelkirsche Prunus avium  
Spitz-Ahorn Acer platanoides  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Winter-Linde Tilia cordata

**Straucharten:**  
Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna  
Zweifriggelfiger Weißdorn Crataegus laevigata  
Gemeine Hasel Corylus avellana  
Schlehe Prunus spinosa  
Sal-Weide Salix caprea  
Hunds-Rose Rosa canina  
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum

e) Die Bepflanzung der privaten Grünfläche II muss gemäß § 178 BauGB innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude vorgenommen werden.

Private Grünflächen I und II:

f) Innerhalb der privaten Grünflächen I und II dürfen keine Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Müllsammlestationen) errichtet werden.

**§ 5 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Abweichend von der zeichnerischen Festsetzung kann die genaue Lage des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen "Wohnpark Sundern" und "Im Loh" bzw. K 301 als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB an den tatsächlichen Ausbau des Stellplatzbereichs angepasst werden.

**§ 6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB**

Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

**§ 7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (positive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**7.1 Lärmschutz**

a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> anzugeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich 1: MI-1-Gebiet		Teilbereich 2: MI-2-Gebiet (nördl. Teil)	
		EG und OG	LPB V Wohnen (45 dB) Büro (40 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)
Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	EG und OG	EG und OG	LPB V Wohnen (45 dB) Büro (40 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)	
Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	EG und OG	EG und OG	LPB V Wohnen (45 dB) Büro (40 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)	
Südosseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w, res</sub> )	EG und OG	EG und OG	LPB V Wohnen (45 dB) Büro (40 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)	

dB) Büro (30dB) Südostseiten der Gebäude; (erforderliches R<sub>w, res</sub>) EG u. OG--  
Um für die bei Schlafstörungen notwendige Baulüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordost- u. Südostseiten). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den o. a. Teilbereichen sind die Außenwände südöstlich oder nordöstlich der Gebäude anzuordnen (im Lärmschatten zu den Schallimmissionen von der K 301 "Sulthouser Straße").

b) Zwischen der Krone des vorhandenen Lärmschutzwalles an der K 301 "Sulthouser Straße" und der geplanten Mischgebietbebauung ist gemäß schalltechnischer Beurteilung eine mindestens 3,50 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB herzustellen.

c) Zwischen dem Stellplatzbereich des MI-1-Gebiets und der vorhandenen Wohnbebauung am "Brügger Hof" ist gemäß schalltechnischer Beurteilung eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB herzustellen.

**7.2 Altlasten**

a) Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser, auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zulässig.

b) Im Abstand von 25 m zur Deponie ist eine Versickerung nicht zulässig.

c) Zwischen dem Gasdrainagegraben und der zu errichtenden Wohnbebauung ist ein Mindestabstand von 12 Metern einzuhalten.

d) Um jeden Keller der ersten zur Deponie hin gelegenen Bauzeile ist eine passive Gasdrainage zu verlegen.

**§ 8 Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO**

a) Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden Verkehrsfläche - OK fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksscheitel).

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m oberhalb des v.g. Bezugspunktes liegen.

b) Die Erhebung der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf:

- im MI-1-Gebiet eine Höhe von 9,50 m und
- im MI-2-Gebiet eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

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

**2.1 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schloeken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzertrümmer, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**2.2 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 201 "SO-Gebiet Möbelmarkt Holzhausen" und Nr. 213 "Im Sundern"**

Durch den Bebauungsplan Nr. 243 "Geschäftsbebauung Im Loh" werden in Teilbereichen die bestehenden Bebauungspläne Nr. 201 "SO-Gebiet Möbelmarkt Holzhausen" und Nr. 213 "Im Sundern" überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 243 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne unwirksam.

**2.3 Altlasten**

- Die Deponiefäche darf, über das bisherige Maß hinaus, weder überbaut noch anderweitig versiegelt werden, um zu verhindern, dass es zur Bildung größerer Blasen methanhaltiger Bodenluft kommt.
- Die Lagerung von brennbaren Feststoffen und Flüssigkeiten auf der Deponie ist nicht zulässig.
- Es dürfen auf der Deponie keine elektrischen Einrichtungen installiert werden, bei denen es zu Funkenbildung oder Spannungsüberschlägen kommen kann.
- Auf der Deponie dürfen keine Parkplätze oder anderweitige Abstellflächen - über die bestehenden hinaus - für Kraftfahrzeuge errichtet werden.

**2.4 Vorhandene Leitungen**

Innerhalb der Baulflächen befinden sich in Teilbereichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Stadtwärme/Tesekon). Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch die Grundstückseigentümer/Bauherren bei allen in Frage kommenden Ver- und Entsorgungsunternehmen anzufragen, ob Leitungen vorhanden sind und wie mit diesen zu verfahren ist. Ggf. auftretende Kosten zur Verlegung von Leitungen sind seitens der Bauherren/Grundstückseigentümer zu tragen.

**2.5 Ökologische Belange**

**Regenwasserernte**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

**Solarenergie**

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energierträge, verbunden mit einer Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

**Fassadenbegrünung/Grümdächer**

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sogenannten "Grümdächern" bei fachgerechten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 243 "Geschäftsbebauung Im Loh" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den 16.06.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2005 öffentlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 16.06.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Holzhausen, Flur 6  
Maßstab: 1:1000  
Geschäftsnachweis: L4-1062/2004

Die dieser Planunterlagen 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 nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2004). 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.

Osnabrück, den 31. Mai 06

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsamt Osnabrück - Katastramt -

*[Signature]*  
Vermessungsdirektor

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit ist am 23.06.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.06.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Georgsmarienhütte, den 16.06.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.12.2005 bis 09.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Georgsmarienhütte, den 16.06.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Erneute Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.01.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.02.2006 bis 21.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Georgsmarienhütte, den 16.06.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 16.06.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 243 "Geschäftsbebauung Im Loh" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.06.2006 im Amtsblatt Nr. 12 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 14.07.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Bürgermeister

**INGENIEURPLANUNG**  
Obst-Löhner-Str. 13 • 49124 Meester  
Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
bearbeitet	2005-02	Dw
gezeichnet	2005-02	We
geprüft	2006-03	Dw
freigegeben	2006-03	Ev

Wallerhorst, 2006-03-30

**GEORGS MARIEN HUETTE** BEBAUUNGSPLAN NR. 243  
"GESCHÄFTSBEBAUUNG IM LOH"

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)



# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

### § 1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- Gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO) nicht zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gemäss § 6 (3) BauNVO) sind gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Innerhalb des MI-1-Gebiets darf die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Innerhalb des MI-2-Gebietes darf die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### § 2 Geschossfläche gem. § 20 BauNVO

Innerhalb des MI-1-Gebiets ist die Geschossfläche auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

### § 3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11

Soweit die private Grünfläche II an öffentliche Verkehrsflächen (im "Wohnpark Sundern") angrenzt, sind die Grundstücksgrenzen mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen.

### § 4 Private Grünflächen / Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB

#### Private Grünfläche I:

- Die private Grünfläche I ist als Rasenfläche oder mit Bodendeckern in Verbindung mit einer Laubgehölzhecke und / oder einem Zaun anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubgehölzhecke (z.B. Hainbuche, Liguster, o.ä.) muss eine Höhe von mind. 0,70 m und max. 1,20 m aufweisen.
- Die private Grünfläche I darf für die erforderlichen Zu- und Abfahrten bzw. Fußwegverbindungen unterbrochen werden.

#### Private Grünfläche II:

- Die private Grünfläche II ist als geschlossene Sichtschutzpflanzung / Hecke zum östlich angrenzenden "Wohnpark Sundern" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss eine Höhe von mind. 2,00 m aufweisen.
- Bei den Strauch-Baumpflanzungen sind Reihenabstände von 1,5 m und Abstände der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Dabei ist in den äußeren Pflanzreihen ein größerer Strauchanteil (Str. 60-100 und 100-150) und in den inneren Pflanzreihen mind. 10 % Bäume als Hochstamm (HST 14-16) zu verwenden. Es sind Arten der Potentiellen Natürlichen Vegetation gemäss der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

#### Baumarten:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Spitz-Ahorn	Acer platanooides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata

#### Straucharten:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Hunds-Rose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

- Die Bepflanzung der privaten Grünfläche II muss gemäss § 178 BauGB innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude vorgenommen werden.

#### Private Grünflächen I und II:

- Innerhalb der privaten Grünflächen I und II dürfen keine Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Müllsammelstationen) errichtet werden.

§ 5 Gerecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abweichend von der zeichnerischen Festsetzung kann die genaue Lage des Gerechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen "Wohnpark Sundern" und "Im Loh" bzw. K 301 als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB an den tatsächlichen Ausbau des Stellplatzbereichs angepasst werden.

§ 6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

§ 7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Lärmschutz

- a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  angegeben.

		Geschoss	Teilbereiche 1: MI-1-Gebiet	Teilbereich 2: MI-2-Gebiet (nördl. Teil)
Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$ )	EG und OG	LPB V Wohnen (45 dB) Büro (40 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)
	Nordostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$ )	EG und OG	—	—
	Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$ )	EG und OG	LPB V Wohnen (45 dB) Büro (40 dB)	LPB III Wohnen (35 dB) Büro (30 dB)
	Südostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$ )	EG und OG	—	—

dB) Büro (30dB) Südostseiten der Gebäude; (erforderliches  $R'_{w, res.}$ ) EG u. OG --  
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordost- u. Südostseiten). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den o. a. Teilbereichen sind die Außenwohnbereiche südöstlich oder nordöstlich der Gebäude anzuordnen (im Lärmschatten zu den Schallimmissionen von der K 301 "Sutthäuser Straße").

- b) Zwischen der Krone des vorhandenen Lärmschutzwalles an der K 301 "Sutthauer Straße" und der geplanten Mischgebietsbebauung ist gemäss schalltechnischer Beurteilung eine mindestens 3,50 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB herzustellen.
- c) Zwischen dem Stellplatzbereich des MI-1-Gebiets und der vorhandenen Wohnbebauung am "Brügger Hof" ist gemäss schalltechnischer Beurteilung eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB herzustellen.

## 7.2 Altlasten

- a) Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser, auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zulässig.
- b) Im Abstand von 25 m zur Deponie ist eine Versickerung nicht zulässig
- c) Zwischen dem Gasdrainagegraben und der zu errichtenden Wohnbebauung ist ein Mindestabstand von 12 Metern einzuhalten.
- d) Um jeden Keller der ersten zur Deponie hin gelegenen Bauzeile ist eine passive Gasdrainage zu verlegen.

## § 8 Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- a) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m oberhalb des v.g. Bezugspunktes liegen.

- b) Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf
  - im MI-1-Gebiet eine Höhe von 9,50 m und
  - im MI-2-Gebiet eine Höhe von 12,00 m
 nicht überschreiten.

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

### 2.1 Archäologische Bodenfunde

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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 2.2 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 201 "SO-Gebiet Möbelmarkt Holzhausen" und Nr. 213 "Im Sundern"

Durch den Bebauungsplan Nr. 243 "Geschäftsbebauung Im Loh" werden in Teilbereichen die bestehenden Bebauungspläne Nr. Nr. 201 "SO-Gebiet Möbelmarkt Holzhausen" und Nr. 213 "Im Sundern" überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 243 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne unwirksam.

### 2.3 Altlasten

- Die Deponiefläche darf, über das bisherige Maß hinaus, weder überbaut noch anderweitig versiegelt werden, um zu verhindern, dass es zur Bildung größerer Blasen methanhaltiger Bodenluft kommt.
- Die Lagerung von brennbaren Feststoffen und Flüssigkeiten auf der Deponie ist nicht zulässig.
- Es dürfen auf der Deponie keine elektrischen Einrichtungen installiert werden, bei denen es zu Funkenbildung oder Spannungsüberschlägen kommen kann.
- Auf der Deponie dürfen keine Parkplätze oder anderweitige Abstellflächen – über die bestehenden hinaus – für Kraftfahrzeuge errichtet werden.

### 2.4 Vorhandene Leitungen

Innerhalb der Bauflächen befinden sich in Teilbereichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Stadtwerke/Telekom). Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch die Grundstückseigentümer/Bauherren bei allen in Frage kommenden Ver- und Entsorgungsunternehmen anzufragen, ob Leitungen vorhanden sind und wie mit diesen zu verfahren ist. Ggf. auftretende Kosten zur Verlegung von Leitungen sind seitens der Bauherren/Grundstückseigentümer zu tragen.

### 2.5 Ökologische Belange

#### Regenwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

#### Solarenergie

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

#### Fassadenbegrünung/Gründächer

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sogenannten "Gründächern" bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.