



	Planunterlagen	Geschäftszeichen
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte LA-778/8003	
Liegenschaftskarte	Holsen-Mündung, Flur 7	
Maßstab:	1:1000	
<p>Dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen VermessungsweSENS sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche VermessungsweSEN von 19.10.2000, Nds. GVBl. 2000, S. 6, genehmigt. Die Verwertung für nichtöffentliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandsfrei möglich.</p>		
Osnabrück, den		
Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück - Katasteramt -		
	- Unterschrift -	

Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten der folgenden Gehölztabelle zu verwenden:

Große Bäume (> 15 m Höhe)	Große Sträucher
Acer platanoides – Spitzahorn	Cornus mas – Korneisliche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Corylus avellana – Hasel
Alnus glabris – Rotlele	Crataegus baccata – Zwerghäufiges Weißdorn
Fraxinus excelsior – Esche	Crataegus monogyna – Englischer Weißdorn
Prunus avium – Vogelkirsche	Malus silvestris – Holzapfel
Quercus robur – Stieleiche	Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche	Salix aurata – Ohrwende
Tilia cordata – Winterlinde	Salix caprea – Salweide
	Sambucus nigra – Schwarze Holunder
	Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
Mittelgroße Bäume:	Kleine Sträucher:
Acer campestre – Feldahorn	Cornus sanguinea – Hartriegel
Betula pendula – Sandbirke	Eunomus europaeus – Pfaffenhütchen
Carpinus betulus – Hainbuche	Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Populus tremula – Zitterpappel	Lonicerax ylostoma – Heckenkirsche
Sorbus aucuparia – Elsbeere	Prunus spinosa – Schlehdorn
Sorbus forminalis – Elsbeere	Rosa carina – Hundrose
	Viburnum opulus – Wasserschneeball
	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
	Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
	Rhamnus frangula – Faulbaum

Als Empfehlung gelten folgende Obstbaumsorten:

Apfel-Sorten	Altlander Pfannkuchen, Glockenapfel, Goldparma, Dülmener Rose, Jakob Leibel, Kaiser Alexander, Renette, Landsberger Renette, Marlin, Ontario, Purpurner Cousinid, Riesenboiken, Roter Belprisch, Roter Eisapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Borko, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel
Birnen-Sorten	Alexander Luise, Andeken an den Kongress, Clairgeaus Butterbirne, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Gellers Butterbirne, Gude Graue, Gude Luise, Ködliche von Charneau, Mad. Verte, Muskateller, Mostbirne, Rote Dechantbirne, Williams Christ
Kirsche-Sorten	Barnhard Nette, Büttners Rote Knopfkirsche, Dönissens Gelbe Knopfkirsche, Große Schwarze Knopfkirsche, Hedelfinger Riess, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin,
Zwetschen und Pflaumen	Hauszetschke, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Oullins Renelcde, The Czar

7.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

7.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

<p align="center">Mängel in der Abwägung</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht^{*)} geltend gemacht worden.</p> <p>Georgsmarienhütte, den</p> <p>.....</p> <p align="center">Bürgermeister</p> <p align="right">Siegel</p>	
<p>^{*)} Nichtzutreffendes streichen</p>	

**Prämbel und Ausfertigungen des Bebauungsplans
(mit örtlichen Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 242, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den.....

.....

Bürgermeister **Siegel**

.....

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplans
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den

.....

Bürgermeister **Siegel**

.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.09.2004 bis 28.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den

.....

Bürgermeister **Siegel**

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

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

Georgsmarienhütte, den

.....

Bürgermeister

Siegel

Verletzung von Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht¹⁾ geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

.....

Bürgermeister

Siegel

Mangel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht¹⁾ geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

.....

Bürgermeister

Siegel

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

**Stadt
Georgsmarienhütte**

**Bebauungsplan Nr. 242
„Mittelheide-Nord“
mit
örtlicher Bauvorschrift**

Urschrift M.1:1000

Übersichtsplan

**Büro für
Stadt- und Architektur
Peter Flaspöhrer**
Dipl.-Ing. Architekt

Falkenberg 35
31860 Neinstedt-Oldendorf
Telefon (0 51 52) 96 24 66
Telefax (0 51 52) 96 24 67
e-mail: flaspoehrer@onlinehome.de

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20 % überschritten werden.

§ 3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Innerhalb der Flächen gem. § 9 (1) 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer naturnah gestalteten Mulde mit flachen Böschungen zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Ansaat und extensive Pflege zur Entwicklung artenreicher Wiesengesellschaften.
- Zulässig ist eine Bodenbefestigung mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen) auf max. 10 % der Gesamtfläche.

§ 4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (20) BauGB

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Anlegen einer geschlossenen Anpflanzung mit im Naturraum heimischen bzw. standortgerechten Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (24) BauGB

Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen Fenster, Außentüren und Lüftungsanlagen von Wohngebäuden in Schallschutzklasse 2 ausgeführt werden.

§ 6 Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine anteilige Fläche von 1.674 m² auf dem Flurstück 18 tlw., Flur 4, Gemarkung Kloster Oesede und dem Flurstück 84, Flur 13, Gemarkung Oesede als Kompensationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. §§ 56 und 97 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 „Mittelheide-Nord“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

2. Dächer

2.1 Für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer und Krüppelwalm dächer,
- im First versetzte Satteldächer; das Maß des Höhenversatzes darf 1,50 m nicht überschreiten.

2.2 Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30° und 50°.

2.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

2.4 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Bei der Ausführung von Gründächern wird eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen. Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster und Solarelemente.

2.5 Zulässig sind für untergeordnete Dächer oder Dachgauben auch Eindeckungen aus Zink oder Kupfer.

2.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 50 % der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

3. Fassaden

Für Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holz, naturbelassen oder farbig gestrichen, als Stülp- oder Boden/Deckelschalung ausgeführt.

4. Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist je Grundstück ein Baum als „Hausbaum“ zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze anzupflanzen.

4.2 Innerhalb der der offenen Landschaft zugewandten Grundstücksflächen auf der Westseite von WA₂ und WA₄ sind zusätzlich je Baugrundstück zwei Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Anlage von Gehölzstreifen auf privaten Flächen

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

Innerhalb des WA₃ dürfen die Flächen für Anpflanzungen je Baugrundstück auf einer Länge von maximal 6 m zum Anlegen einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

5.3 Eine Anrechnung mit 4. ist nicht zulässig.

6. Gehölzliste

Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten der folgenden Gehölztabelle zu verwenden:

Große Bäume (> 15 m Höhe)		Große Sträucher	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Coprinus mas	- Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Corylus avellana	- Hasel
Alnus glutinosa	- Roterle	Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	- Esche	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus silvestris	- Holzapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Salix aurata	- Ohrweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Salix caprea	- Salweide
		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Mittelgroße Bäume:		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche	Hipophae rhamnoides	- Sanddorn
Populus tremula	- Zitterpappel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus forminalis	- Elsbeere	Rosa canina	- Hundsrose
		Viburnum opulus	- Wasserschneeball
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
		Rhamnus frangula	- Faulbaum

Als Empfehlung gelten folgende Obstbaumsorten:

Apfel-Sorten
➤ Altländer Pfannkuchen, Boskop, Glockenapfel, Goldparmäne, Dülmener Rose, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Renette, Martini, Ontario, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel
? Birnen-Sorten
➤ Alexander Lucas, Andenken an den Kongress, Clairgeaus Butterbirne, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Mad. Verte, Muskateller, Mostbirne, Rote Dechantsbirne, Williams Christ
? Kirsche-Sorten
➤ Bernhard Nette, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riese, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin,
? Zwetschen und Pflaumen
➤ Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Oullins Renecode, The Czar

7. Ordnungswidrigkeiten

7.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

7.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

1. Gestalterischer Hinweis

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

2. Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist anzeigespflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, sollte eine Verrieselung/Versickerung angestrebt werden. Der Überlauf ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3. Bodenfunde/-belastungen

Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte, bzw. der Landkreis Osnabrück, bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

5. Inkrafttreten

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für die im Planbereich liegenden Flurstücke 163/1 und 163/3 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mittelheide“ 2. Änderung außer Kraft.

