

Planzeichenerklärung  
gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (siehe Ziffer 4 der textl. Festsetzu
- EDH** nur Einzel- Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehr-ungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Ab 1 Nr. 24 BauGB )**

<b>Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)</b>	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Dröper – West“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.	
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	Siegel
<b>Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Dröper - West – 1. Änderung“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.	
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	
<b>Planunterlage</b>	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Maßstab: 1 : 1000 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2007). 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.	
Osnabrück, den 07.03.2008	
Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Iburger Straße 215 49082 Osnabrück	gez.: Brune Unterschrift
<b>Planverfasser</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den 07.03.2008	
gez. i. A. Heike Roßmann Planverfasser	

<b>Beteiligung der betroffenen Bürger / Öffentliche Auslegung</b>
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Georgsmarienhütte , den 07.03.2008
gez. i. V. Wolf Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b>
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008
gez. i. V. Wolf Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>
Der Bebauungsplan wurde am 15.04.2008 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Osnabrück gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2008 rechtsverbindlich geworden.
Georgsmarienhütte, den 17.04.2008
gez. i. V. Wolf Bürgermeister
<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung</b>
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte , den
..... Bürgermeister

<b>HINWEISE</b>
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

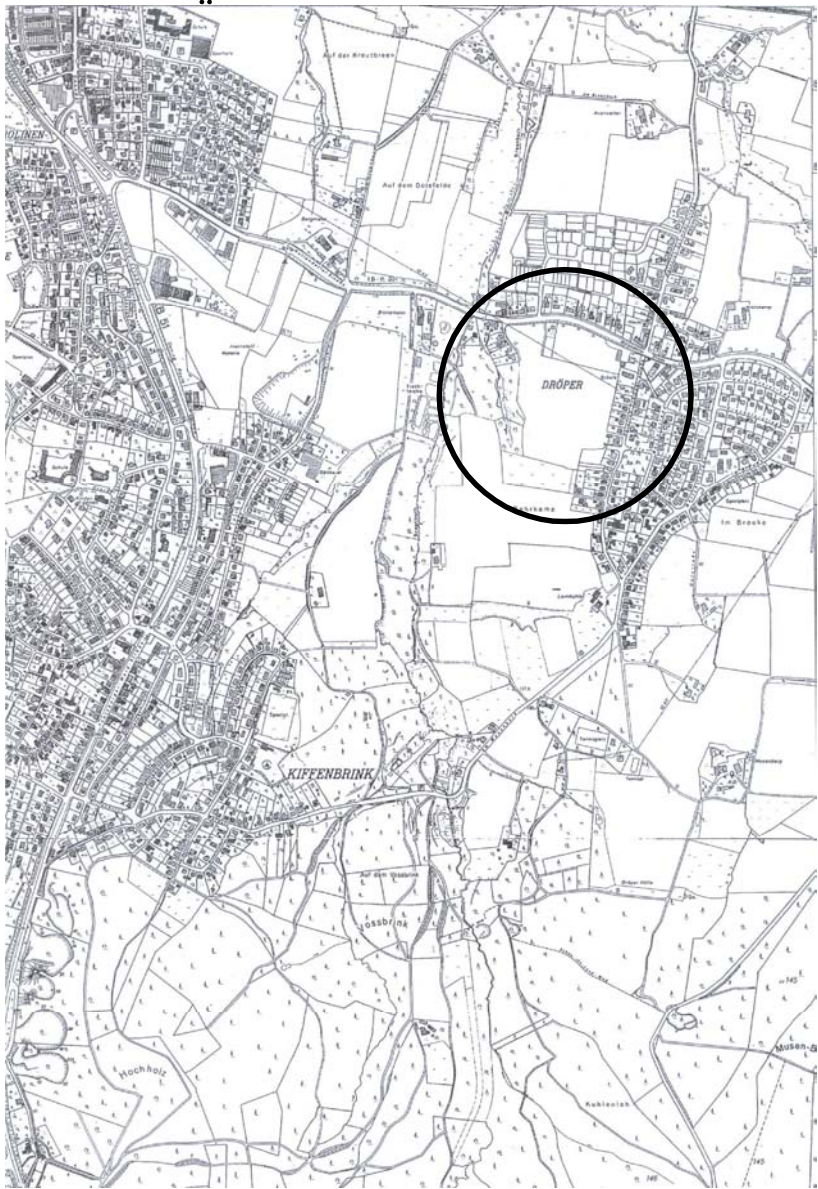
Hinweise zum Schallschutz
Die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein.
Wohn- und Schlafräume der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein. Es wird empfohlen, die Grundrisse der benannten Gebäudereihe so auszurichten, dass zum Norden orientierte Räume nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Zusätzliche Lüftungseinrichtungen sind dann nicht notwendig.



<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB</b>
1. Allgemeine Wohngebiete (WA1) gemäß § 4 BauNVO Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 1 - Bereiche
Sockelhöhe Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.
Gebäudehöhe Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.
4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA 1 - Bereiche In den WA 1 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern und Hausgruppen eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 35 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise
5. Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet unzulässig.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB) Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit WA gekennzeichneten Bereich der ersten Baureihe zur Wellendorfer Straße der nördlichen Fassade bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und -türen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.
7. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden 3 – reihige strauchbetonte Gehölzanzpflanzungen zur Abschirmung und Einbindung des Baugebietes angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans.
8. Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Dröper-West“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den Änderungsbereich außer Kraft.

<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO</b>
1. <b>Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 1 - Bereiche</b>
1.1 In den WA 1 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad festgesetzt.
1.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.
1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.
<b>EMPFEHLUNG</b>
<b>Regenwassernutzung:</b>
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ( z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). 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.

<b>Solarenergie:</b>
Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO <sub>2</sub> -Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH		Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Telefon 0541 / 957 33 - 0 Telefax 0541 / 957 33 - 33 <a href="http://www.nlg.de">http:// www.nlg.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@osnabrueck.nlg.de">info@osnabrueck.nlg.de</a>	 <i>aktiv für Land und Wasser</i>
Stadt Georgsmarienhütte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 "Dröper - West" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		Maßstab: 1 : 1 000 gez.: Roßmann	geändert:
Abschrift	Osnabrück, den 06.03.2008  Planverfasser:		



Planzeichenerklärung  
gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

a abweichende Bauweise (siehe Ziffer 4 der textl. Festsetzu

EDH nur Einzel- Doppelhäuser und Hausgruppen  
zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

5. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehr-ungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Ab 1 Nr. 24 BauGB )

Übersichtsplan



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

Stadt Georgsmarienhütte  
1. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 238 "Dropper -  
West" mit örtlichen Bauvorschriften  
über die Gestaltung

Abschrift

Geschäftsstelle Osnabrück  
Am Schölerberg 8  
49082 Osnabrück  
Telefon: 0541 / 957 93 - 0  
Telefax: 0541 / 957 93 - 33  
http://www.nlg.de  
E-Mail: info@osnabrueck.nlg.de

GEORGS  
MARIEN  
HUETTE

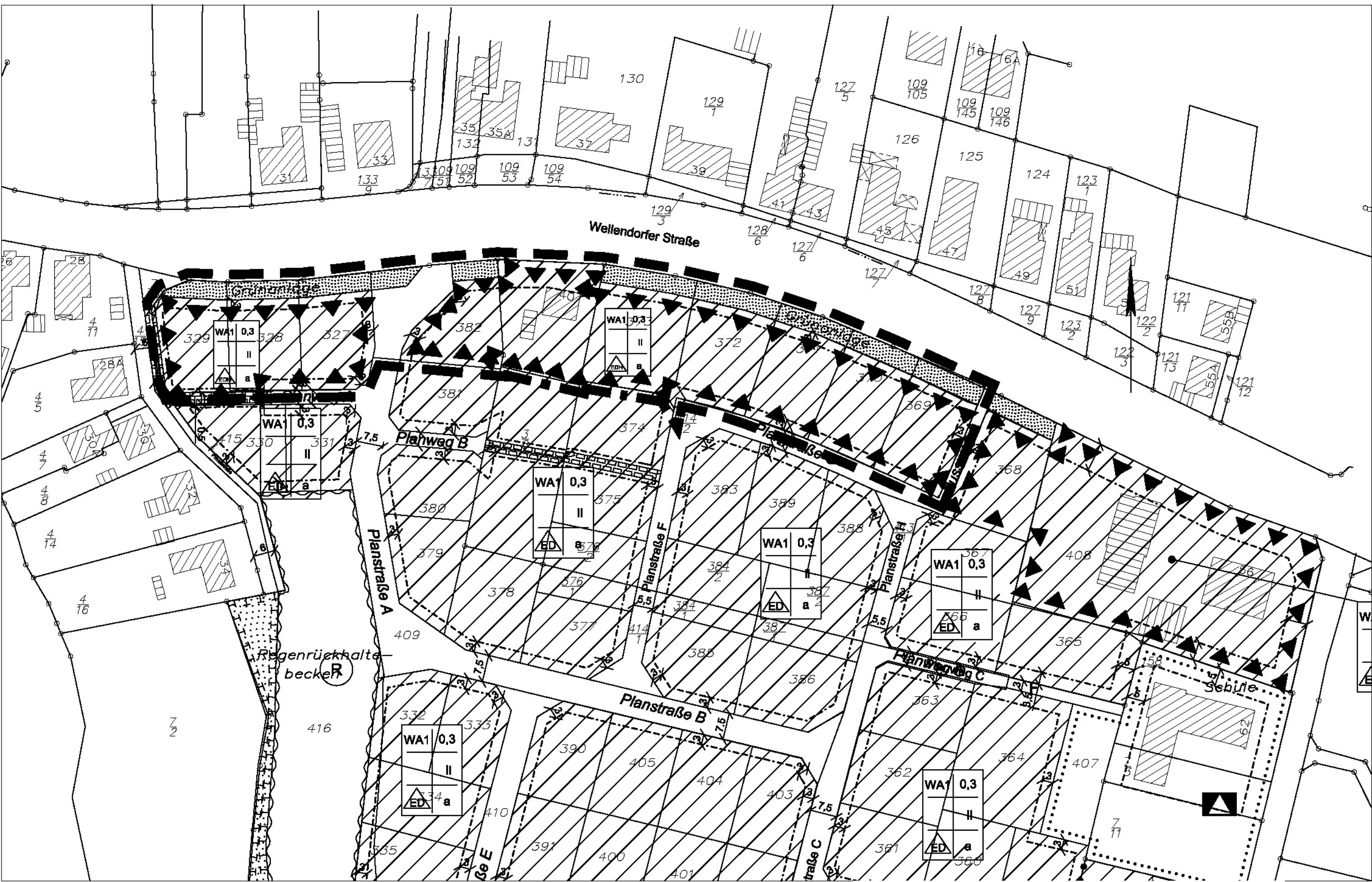
Maßstab: 1 : 1 000  
gez.: Roßmann

Osnabrück, den 06.03.2008

Planverfasser:

NLG

aktiv für  
Land und  
Wasser



<b>Präambel und Ausfertigung</b> (mit örtlichen Bauvorschriften)	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Dropper – West“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.	
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	Siegel
<b>Verfahrensvermerke</b> <b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Dropper – West – 1. Änderung“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.	
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	
<b>Planunterlage</b>	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Gemarkung Maßstab: 1 : 1000 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 nichtbeziege oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2007). 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.	
Osnabrück, den 07.03.2008	
Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Iburger Straße 215 49082 Osnabrück	gez.: Brune Unterschrift
<b>Planverfasser</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den 07.03.2008	
gez. i. A. Heike Roßmann Planverfasser	

<b>Beteiligung der betroffenen Bürger / Öffentliche Auslegung</b>	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Georgsmarienhütte, den 07.03.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Bebauungsplan wurde am 15.04.2008 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Osnabrück gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2008 rechtsverbindlich geworden.	
Georgsmarienhütte, den 17.04.2008	
gez. i. V. Wolf Bürgermeister	
<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung</b>	
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Georgsmarienhütte, den	
Bürgermeister	

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweise zum Schallschutz  
Die Außenwände (Terrassen / Balkone) der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein.

Wohn- und Schlafräume der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein. Es wird empfohlen, die Grundrisse der benannten Gebäudereihe so auszurichten, dass zum Norden orientierte Räume nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Zusätzliche Lüftungseinrichtungen sind dann nicht notwendig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gemäß § 9 (1) BauGB

1. Allgemeine Wohngebiete (WA1) gemäß § 4 BauNVO  
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 1 - Bereiche

Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe  
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA 1 - Bereiche  
In den WA 1 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern und Hausgruppen eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 35 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise

5. Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet unzulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit WA gekennzeichneten Bereich der ersten Baureihe zur Wellendorfer Straße der nördlichen Fassade bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
Für Wohn- und Schlafräume sind Schallschutzfenster und -türen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.  
Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.  
Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

7. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB  
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden 3 – reihige strauchbetonte Gehölzanpflanzungen zur Abschirmung und Einbindung des Baugebietes angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans.

8. Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Dropper-West“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den Änderungsbereich außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 1 - Bereiche

1.1 In den WA 1 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad festgesetzt.

1.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

EMPFEBLUNG

Regenwassernutzung:

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). 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 von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.



## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB**

1. Allgemeine Wohngebiete (WA1) gemäß § 4 BauNVO  
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 1 - Bereiche  
  
Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.  
  
Gebäudehöhe  
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.
4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA 1 - Bereiche  
In den WA 1 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern und Hausgruppen eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 35 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise
5. Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet unzulässig.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit WA gekennzeichneten Bereich der ersten Baureihe zur Wellendorfer Straße der nördlichen Fassade bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und -türen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.  
Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.  
Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.
7. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB  
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden 3 – reihige strauchbetonte Gehölzanpflanzungen zur Abschirmung und Einbindung des Baugebietes angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans.
8. Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Dröper-West“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den Änderungsbereich außer Kraft.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO**

### **1. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 1 - Bereiche**

- 1.1 In den WA 1 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad festgesetzt.
- 1.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.
- 1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

## **EMPFEHLUNG**

### **Regenwassernutzung:**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser  
( z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). 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 von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

## HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

### Hinweise zum Schallschutz

Die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein.

Wohn- und Schlafräume der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein. Es wird empfohlen, die Grundrisse der benannten Gebäudereihe so auszurichten, dass zum Norden orientierte Räume nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Zusätzliche Lüftungseinrichtungen sind dann nicht notwendig.