

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in den derzeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 271 "Östlich Buchgarten - Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 271 "Östlich Buchgarten - Erweiterung" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.08.2013 bis 05.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

**Frühzeitige Unterrichtung (1. Beteiligungsstufe):**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.08.2013 durchgeführt. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 26.08.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Georgsmarienhütte, den 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung (2. Beteiligungsstufe):**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.01.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 28.03.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Georgsmarienhütte, den 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

**Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den ..... (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

**Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 271 "Östlich Buchgarten - Erweiterung" ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 15.07.14 ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.14 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 18.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den ..... (Bürgermeister)

**Planunterlage**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Harderberg Flur 5

Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2012

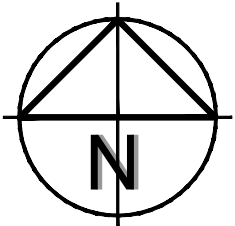
**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.01.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnummer: L4-1216/2012 Osnabrück 01.07.2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück  
Katasteramt  
gez. Unterschrift (Unterschrift)

M. 1:1000



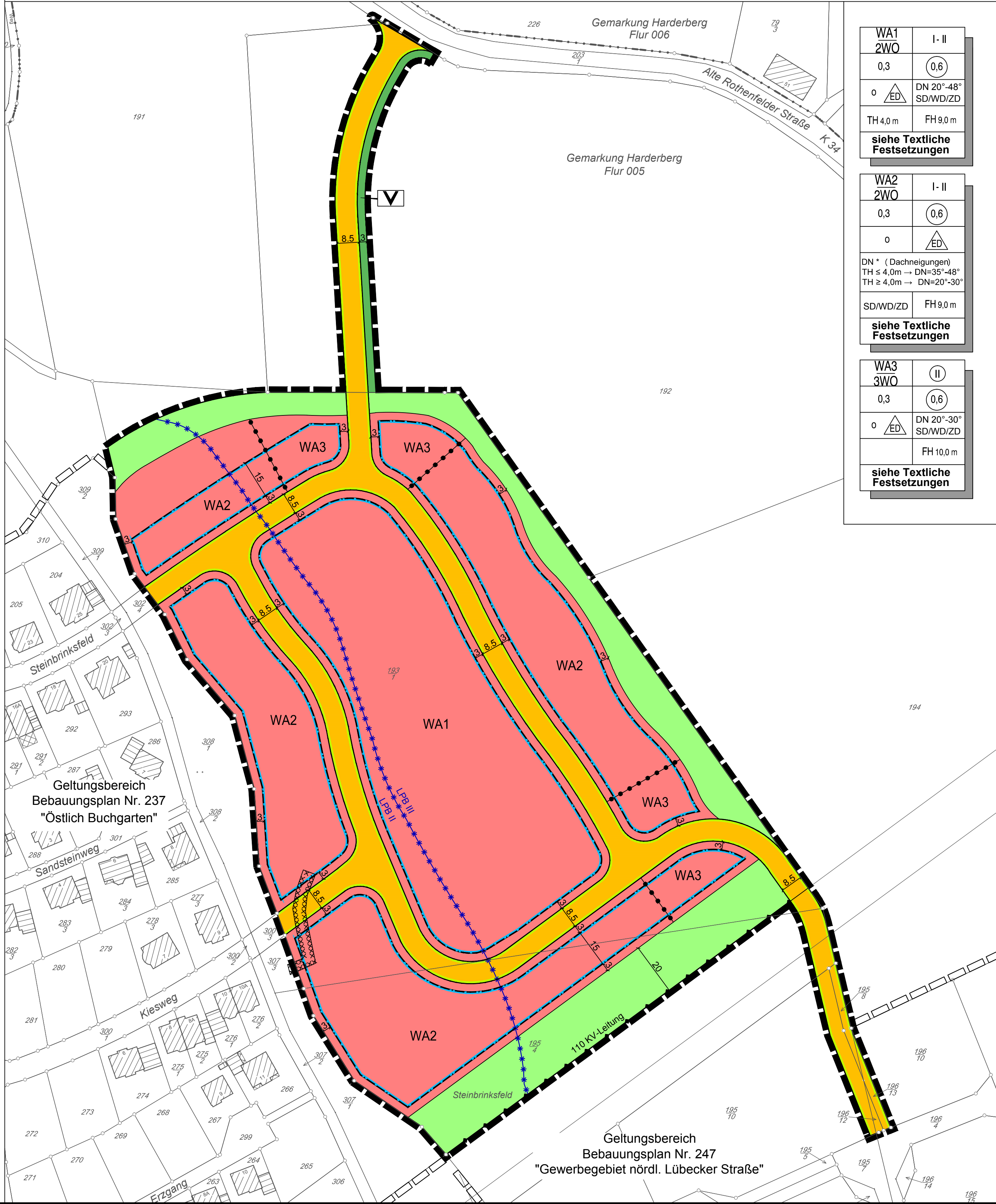
# Stadt Georgsmarienhütte

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 271

# "Östlich Buchgarten - Erweiterung"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1	Allgemeine Wohngebiete
WA2 2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
I - II	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
TH 4,0m	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier: Traufhöhe
FH 9,0m	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	
DN 20°-48°	Dachneigungsbereich
DN *	Dachneigungsbereiche: bei einer Traufhöhe niedriger als 4,0m = 35°-48° bei einer Traufhöhe höher als 4,0m = 20°-30°
SD/WD/ZD	Satteldach/Walmdach/Zeltdach

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch, 110KV-Leitung	
----------------------------	--

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenverkehrsr Grün	
Öffentliche Grünflächen	

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
nachrichtliche Übernahme angrenzender Bebauungspläne	
Lärm III	
Lärmpegelbereiche	
Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind: Einbau von verstärkten Bodenplatten.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 271 „Östlich Buchgarten - Erweiterung“ treten die ursprünglichen Festsetzungen für den Bereich der überlagerten Flächen des Bebauungsplans Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ außer Kraft.  
Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB

- Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**  
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen  
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten  
- von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, sowie  
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 25 vom Hundert zulässig.
- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 3 BauNVO)**  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Garage und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass diese zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenbereich) zulässig sind. Briefkastenanlagen und geschlossene Müllcontainer müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die zulässige Zahl der Wohnungen beträgt:  
- im WA 1 = 2 Wohnungen,  
- im WA 2 = 2 Wohnungen,  
- im WA 3 = 3 Wohnungen.

- Gebäudehöhen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**  
Die maximale Höhe der Gebäude beträgt:  
- im WA 1: FH = 9,0 m,  
- im WA 2: FH = 9,0 m, und  
- im WA 3: FH = 10,0 m.
- Bezugshöhepunkt/Sockelhöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**  
Als Bezugshöhepunkt für die festgesetzten Baugebiete gilt die Oberkante fertiger Fahrbahn der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelachse) mit der verdingelten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes. Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugshöhepunkt liegen.  
Höhenunterschied:  
Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1,0 m, so sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muss die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**  
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt, siehe Textliche Festsetzung Nr. 7) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
- Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**  
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt, siehe Textliche Festsetzung Nr. 7) und dem höchsten Punkt der Außenseite der Dachhaut.
- Grundstücksmodellierung**  
Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen, die 0,50 m übersteigen, sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.  
Hierbei sind Stützmauern über 0,80 m ab Oberkante des vorhandenen Geländes unzulässig. Dies gilt ebenso für Böschungsbefestigungen aus Pfahltrüggern oder vergleichbaren Elementen. Straßenseitig sind Stützmauern und Pflanztröge unzulässig.  
Bei Baugrundstücken, die in den festgesetzten überbaubaren Bereichen eine Höhendifferenz von mehr als 2,00 m aufweisen, sind ausnahmsweise Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m an einer Grundstücksgrenze zulässig.
- Grundstückszufahrten**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 7 m nicht überschreiten.
- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“**  
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ sind auf 35 % der Fläche Anpflanzungen in Form von Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, Baumgruppen oder Einzelbäumen mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer geeigneten extensiven Rasensaat einzusäen und höchstens drei mal jährlich zu mähen. Die Anlage eines Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist zulässig.  
**Pflanzliste:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Zweigk. Weißdorn  
Prunus avium - Wildkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schw. Holunder  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungen sind nur die in der Wuchshöhe begrenzten Gehölze Schlehe, Hundrose und Weidmännchen zu pflanzen. Die Bereiche um Maststandorte sind in einem Radius von 10 m von Bepflanzung freizuhalten.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.  
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros. 30 dB(A) für  
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und Büros. 30 dB(A) für

- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind: Einbau von verstärkten Bodenplatten**  
In den Gebieten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.  
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros. 30 dB(A) für  
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und Büros. 30 dB(A) für

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

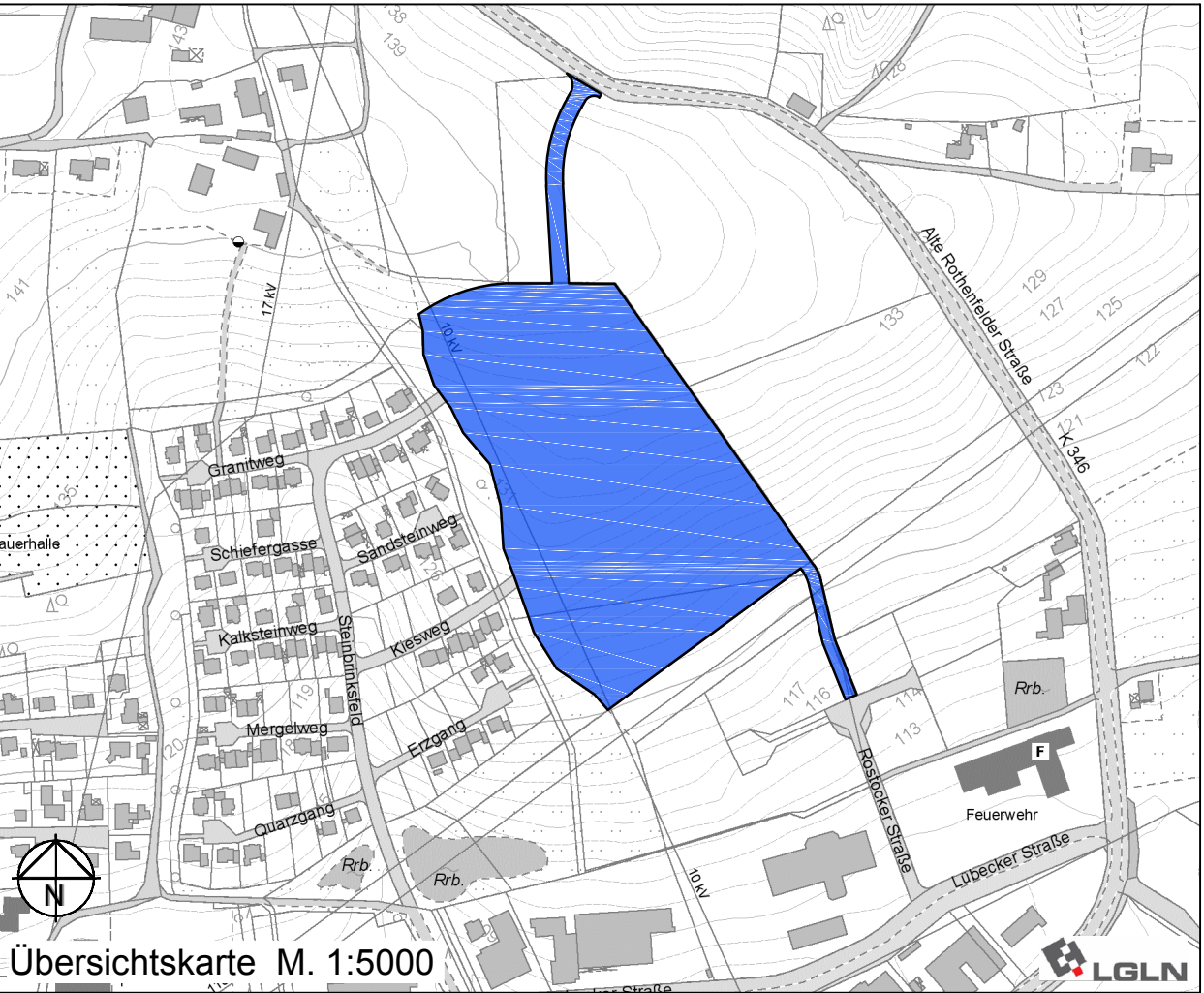
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 271 „Östlich Buchgarten - Erweiterung“ der Stadt Georgsmarienhütte.
- Dach- und Fassadengestaltung**  
Im WA1:  
Die Dachneigung liegt zwischen 20° und 48°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltächer.  
Im WA2:  
- Bei einer Traufhöhe niedriger als 4,0 m liegt die Dachneigung zwischen 35° und 48°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltächer.  
- Bei einer Traufhöhe höher als 4,0 m liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltächer.  
Im WA3:  
Die Dachneigung liegt zwischen 20° und 30°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltächer.  
Die Fassaden der Hauptbaukörper sowie aller Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet sind aus Sichtmauerwerk, gestricheltem Putz oder einer werkgerechten Holzverschalung herzustellen. Als Material für die Dachendeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Ausnahmsweise sind Solarpaneele als Dachendeckung zulässig.
- Dachaufbauten, -einschnitte, Frontspitze und Zwerchgiebel**  
Dachaufbauten/Einschnitte (Gauben, Loggien) dürfen eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite - gemessen am jeweiligen Gauben/Einschnitts-Fußpunkt - nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Orgängeln bzw. Walmgraten ist mit der/dem Dachgaube/Dacheinschnitt mind. 2 m im Fußpunkt Abstand einzuhalten, dieses gilt auch für die Abstände zwischen Einzelgauben/-einschnitte auf einer Dacheiste. Die Abstandsvorschriften zu den Walmgraten/Orgängeln gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Frontspitze sowie Zwerchhäuser/-giebel; die beiden Letztgenannten müssen mind. 50 cm ab Erdgeschoss aus der Wandfläche hervortreten.
- Einfriedigungen**  
Die Einfriedigungen der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen dürfen ausschließlich in Form von lebenden Hecken mit einer max. Höhe von 1,0 m über Gelände erfolgen. Kombinationen von Hecken mit gebäudeseitig dahinterliegendem Zaun sind zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Punkten 2-4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dieses kann gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu € 500.000 geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Ökologische Belange**  
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 Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen  
-
- Bodenfunde / Altablagierungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schacklen 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 Aufschlüsselung der Erde geben) freigelegt werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde 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.  
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11. Juni 2013.
- Gründungsmaßnahmen für Gebäude**  
Im Bereich des Planungsgebietes steht steifer bis halbfester Verwitterungslehm an. Für die entsprechenden Gebäudegründungen sind weiterführende Baugrunduntersuchungen notwendig, wobei die Erstellung von Gründungsgutachten mit den dazugehörigen Berechnungen unbedingt zu empfehlen sind.
- Versorgungsträger Westnetz GmbH**  
Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft eine Versorgungsleitung der Westnetz GmbH. Von den einzelnen ggl. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWIE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
- Landwirtschaftliche Immissionen**  
Im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind - grade für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - als seltene und örtliche Ereignisse hinzunehmen.
- Grundwasserentnahme/ Grundwasserfreilegung**  
Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet ausgeschlossen.
- Kompensationsmaßnahmen**  
Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden auf der Fläche (Gemarkung Holzhausen, Flur 5, Flurstück 38/16 teilweise) umgesetzt (siehe Begründung Punkt 5.3).

## Stadt Georgsmarienhütte

Landkreis Osnabrück



## Bebauungsplan Nr. 271

# "Östlich Buchgarten - Erweiterung"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Satzung -

Wasserwirtschaft Abwassertechnik Wasser Versorgung Straßenbau - Verkehr	Landchaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme	<b>ib</b> <b>Ingenieurbüro</b> <b>Hans Javor &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR
bearb.: LHK	geprüft:	Weiße Breite 3 49084 Osnabrück Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0 Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50 www.ibtweb.de
Projekt-Nr.: 208.115	Osnabrück, den 14.04.2014	
Maßstab: 1:1000		





bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind;  
Einbau von verstärkten Bodenplatten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 271 „Östlich Buchgarten - Erweiterung“ treten die ursprünglichen Festsetzungen für den Bereich der überlagerten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB

### 1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 25 vom Hundert zulässig.
- 

### 3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

### 4. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass diese zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig sind. Briefkastenanlagen und geschlossene Mülleimercontainer müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### 5. Zulässige Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen beträgt:

- im WA 1 = 2 Wohnungen,
- im WA 2 = 2 Wohnungen, und
- im WA 3 = 3 Wohnungen.

## 6. Gebäudehöhen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe der Gebäude beträgt:

- im WA 1: FH = 9,0 m,
- im WA 2: FH = 9,0 m, und
- im WA 3: FH = 10,0 m.

## 7. Bezugshöhenpunkt/Sockelhöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Als Bezugshöhenpunkt für die festgesetzten Baugebiete gilt die Oberkante fertiger Fahrbahn der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelachse) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugshöhenpunkt liegen.

Höhenunterschied:

Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1,0 m, so sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muss die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen

## 8. Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt, siehe Textliche Festsetzung Nr. 7) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

## 9. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt, siehe Textliche Festsetzung Nr. 7) und dem höchsten Punkt der Außenseite der Dachhaut.

## 10. Grundstücksmodellierung

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen, die 0,50 m übersteigen, sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Hierbei sind Stützmauern über 0,80 m ab Oberkante des vorhandenen Geländes unzulässig. Dies gilt ebenso für Böschungsbefestigungen aus Pflanztrögen oder vergleichbaren Elementen. Straßenseitig sind Stützmauern und Pflanztröge/Elemente unzulässig.

Bei Baugrundstücken, die in den festgesetzten überbaubaren Bereichen eine Höhendifferenz von mehr als 2,00 m aufweisen, sind ausnahmsweise Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m an einer Grundstücksgrenze zulässig.

## 11. Grundstückszufahrten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

## 12. Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ sind auf 35 % der Fläche Anpflanzungen in Form von Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, Baumgruppen oder Einzelbäumen mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer geeigneten extensiven Rasenansaat einzusäen und höchstens drei mal jährlich zu mähen. Die Anlage eines Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist zulässig.

Pflanzenliste:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn
Prunus avium	- Wildkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungen sind nur die in der Wuchshöhe begrenzten Gehölze Schlehe, Hundsrose und Weißdorn zu pflanzen. Die Bereiche um Maststandorte sind in einem Radius von 10 m von Bepflanzung freizuhalten.

## 13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A),  
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A),  
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

## 14. Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind: Einbau von verstärkten Bodenplatten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliger Munitionsstollen. Dieser ist als „Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind: Einbau von verstärkten Bodenplatten“ gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen müssen verstärkte Bodenplatten zum Einsatz kommen, um ein mögliches Einbrechen von Gebäuden zu verhindern.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 „Östlich Buchgarten - Erweiterung“ der Stadt Georgsmarienhütte.

## 2. Dach- und Fassadengestaltung

Im WA1:

Die Dachneigung liegt zwischen 20° und 48°.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

Im WA2:

- Bei einer Traufhöhe niedriger als 4,0 m liegt die Dachneigung zwischen 35° und 48°.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

- Bei einer Traufhöhe höher als 4,0 m liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

Im WA3:

Die Dachneigung liegt zwischen 20° und 30°.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sowie aller Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet sind aus Sichtmauerwerk, gestrichenem Putz oder einer werkgerechten Holzverschalung herzustellen.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Ausnahmsweise sind Solarpaneele als Dacheindeckung zulässig.

## 3. Dachaufbauten, -einschnitte, Frontispize und Zwerchgiebel

Dachaufbauten/Einschnitte (Gauben, Loggien) dürfen eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite - gemessen am jeweiligen Gauben/Einschnitts-Fußpunkt - nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Ortgängen bzw. Walmgraten ist mit der/dem Dachgaube/Dacheinschnitt mind. 2 m im Fußpunkt Abstand einzuhalten, dieses gilt auch für die Abstände zwischen Einzelgauben/-einschnitte auf einer Dachseite.

Die Abstandsvorschriften zu den Walmgraten/Ortgängen gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Frontispize sowie Zwerchhäuser/-giebel); die beiden Letztgenannten müssen mind. 50 cm ab Erdgeschoss aus der Wandfläche hervortreten.

## 4. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen dürfen ausschließlich in Form von lebenden Hecken mit einer max. Höhe von 1,0 m über Gelände erfolgen. Kombinationen von Hecken mit gebäudeseitig dahinterliegendem Zaun sind zulässig.

## 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Punkten 2-4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dieses kann gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu € 500.000 geahndet werden.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

## 1. Ökologische Belange

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 Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen

## 2. Bodenfunde / Altablagerungen

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, so 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.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 3. Gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11. Juni 2013.

## 4. Gründungsmaßnahmen für Gebäude

Im Bereich des Planungsgebietes steht steifer bis halbfester Verwitterungslehm an. Für die entsprechenden Gebäudegründungen sind weiterführende Baugrunduntersuchungen notwendig, wobei die Erstellung von Gründungsgutachten mit den dazugehörigen Berechnungen unbedingt zu empfehlen sind.

## 5. Versorgungsträger Westnetz GmbH

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft eine Versorgungsleitung der Westnetz GmbH. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

## 6. Landwirtschaftliche Immissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind - grade für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - als seltene und ortsübliche Ereignisse hinzunehmen.

## 7. Grundwasserentnahme/ Grundwasserfreilegung

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

## 8. Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen externen Kompensationsmaßen werden auf der Fläche (Gemarkung Holzhausen, Flur 5, Flurstück 38/18-teilweise) umgesetzt (siehe Begründung Punkt 5.3).