

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 diese 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.

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.

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.

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

Georgsmarienhütte, den 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (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 ertüchtlich gem. § 10 Abs. 3 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht.

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

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 11.07.2014 S. gez. Pohlmann (Bürgermeister)

Stadt Georgsmarienhütte

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 271

"Östlich Buchgarten - Erweiterung"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

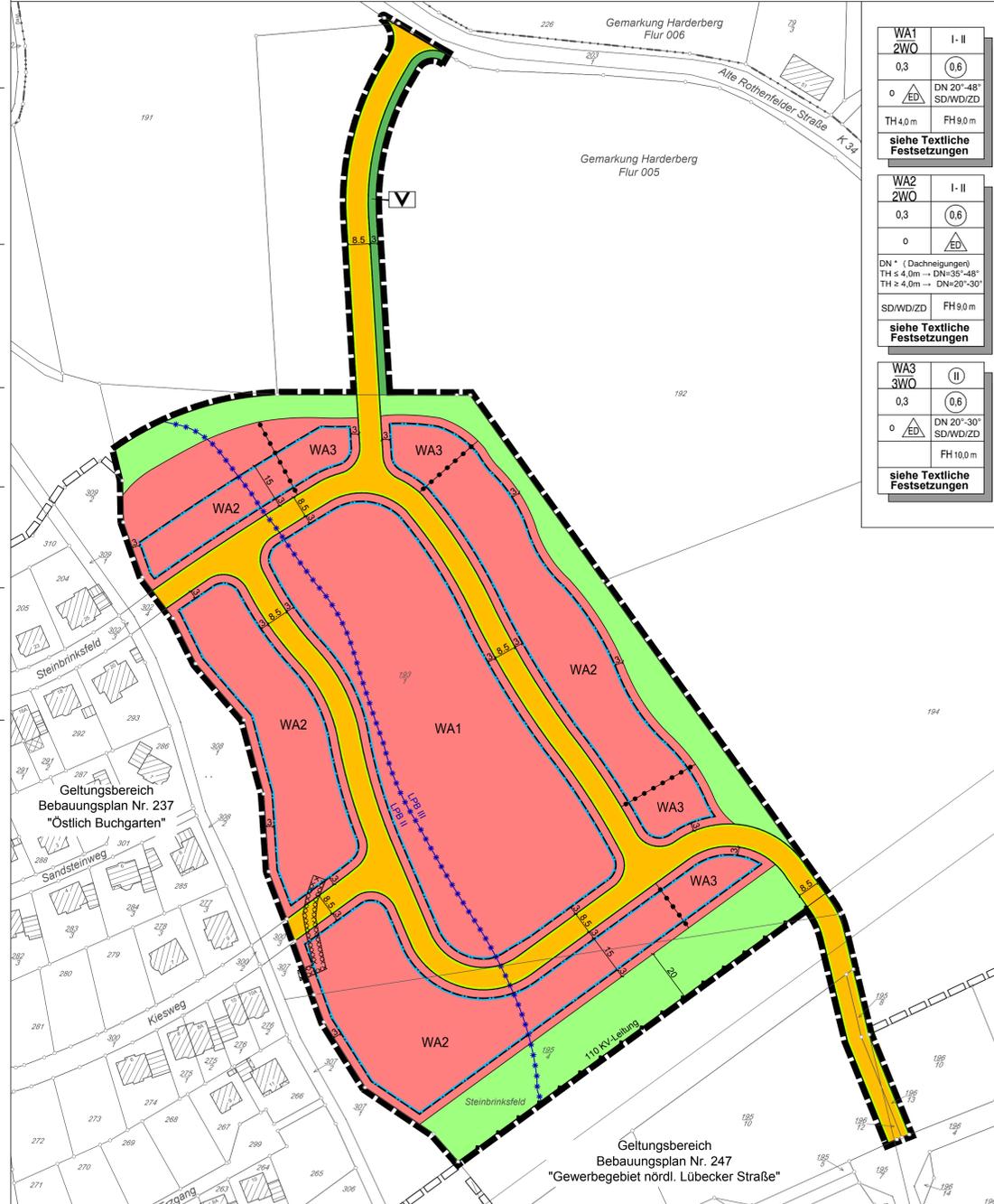


Table with 2 columns: Symbol (WA1, ZWO, 0.3, ED, TH 4.0m, FH 9.0m) and Text (I-II, DN 20°-48° SD/WD/ZD, siehe Textliche Festsetzungen)

Table with 2 columns: Symbol (WA2, ZWO, 0.3, ED, DN * (Dachneigungen) TH ≤ 4.0m → DN=35°-48° TH ≥ 4.0m → DN=20°-30° SD/WD/ZD, FH 9.0m) and Text (I-II, DN 20°-30° SD/WD/ZD, siehe Textliche Festsetzungen)

Table with 2 columns: Symbol (WA3, ZWO, 0.3, ED, DN 20°-30° SD/WD/ZD, FH 10.0m) and Text (II, DN 20°-30° SD/WD/ZD, siehe Textliche Festsetzungen)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete

WA2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

0,6 Geschosflächenzahl

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/Zelttdach

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch, 110KV-Leitung

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenverkehrsgrün

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

LPG 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.

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. Geschosflächenzahl (§ 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 Geschosflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) 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 Müllcontainer 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. 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 (Grundstückssache) 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.

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 die 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 Pfahlzügen oder vergleichbaren Elementen. Straßenseitig sind Stützmauern und Pfahlzüge Elemente unzulässig.

Bei Baugrundlücken, 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 Gehölztreffen, 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 - Zweigr. Weißdorn

Prunus avium - Wildkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schw. Holunder

Sorbus aucuparia - Eberesche

Im Bereich des Schutzbereiches der Freileitungen sind nur die in der Wuchshöhe begrenzten Gehölze Schlehe, Hundrose und Weißdorn zu pflanzen. Die Bereiche um Maststandorte sind in einem Radius von 10 m von Beplantung 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 Büros. 30 dB(A) für Büros.

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

nachrichtliche Übernahme angrenzender Bebauungspläne

LPG III Lärmpegelbereiche

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

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 Bebauungsplans 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 Zelttdächer.

Im WA2: - Bei einer Traufhöhe niedriger als 4,0 m liegt die Dachneigung zwischen 35° und 48°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zelttdächer.

- Bei einer Traufhöhe höher als 4,0 m liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zelttdächer.

Im WA3: Die Dachneigung liegt zwischen 20° und 30°. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zelttdächer.

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.

3. Dachaufbauten, -einschnitte, Frontspitze und Zwerchgiebel Dachaufbauten/Einschnitte (Gauben, Loggien) dürfen eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite gemessen am jeweiligen Gauben/Einschnitt-Fußpunkt nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Örtgängen 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/Örtgängen gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Frontspitzen 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 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Punkten 2,4 dieser örtlichen Bauvorschriften 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 / Altablagierungen Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 ländlichen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen 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 Altablagierungen 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 Gründungsunterlagen 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 ggl. auch nicht gemehrgeschossigen Bauvorhaben im Schutzbereich 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.

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 Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind - grade für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - als seltene und örtliche Ereignisse hinzunehmen.

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

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

Logo of Stadt Georgsmarienhütte and Landkreis Osnabrück.



Bebauungsplan Nr. 271 "Östlich Buchgarten - Erweiterung"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Satzung -

Contact information for Ingenieurbüro Hans Ippert & Partner, including address, phone, and website.





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 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

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.

Pflanzliste:

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 Gaubenv/Einschnitts-Fußpunkt - nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Orgängen 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/Orgängen 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).