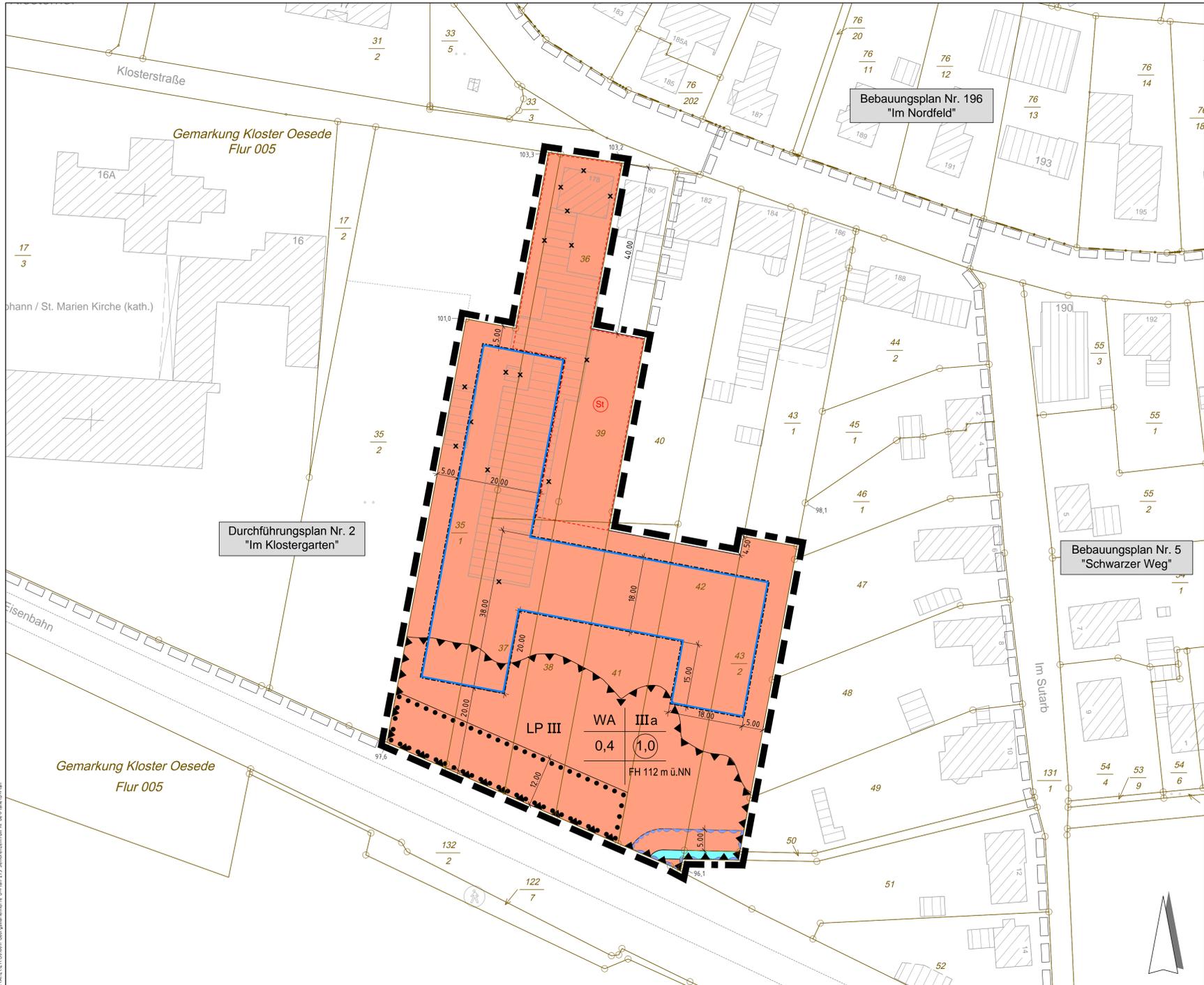


STADT GEORGMARIENHÜTTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 275

"Seniorenzentrum Kloster Oesede"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,0** Geschossflächenzahl
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse (maximal)
 - FH** maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Meter über NN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- (S)** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St: Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - LP III** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Bereich des 5 m breiten Uferlandstreifens sind bauliche Anlagen sowie Geländeauffüllungen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 und 16 BauGB)
- Bei der Errichtung von Gebäuden müssen in den mit einem Lärmpegel (Lp III) gekennzeichneten Bereich, in den Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Anforderungen an das resultierende Schallbild gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden. Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB (A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB (A) für Wohnungen und 30 dB (A) für Büros. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an Gebäudefronten im gekennzeichneten Bereich sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Ausnahmeweise kann von schalldämmten Lüftungen abgesehen werden, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen hochstämmigen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch heimische, großkronige Bäume zu ersetzen. Eine Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Abweichend von der offenen Bauweise können Baukörper von mehr als 50 m Länge errichtet werden. (§ 22 (4) BauNVO)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 sowie §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Vorhaben- bezogenen Bebauungsplan Nr. 275 "Seniorenzentrum Kloster Oesede", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 13.01.2016

gez. Pohlmann (Bürgermeister) S

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster Oesede, Flur
 Maßstab: 1:1000
 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © März 2015
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2015). 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.

Geschäftsnachweis: L4-218/2015 Osnabrück, 11.1.2016

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 Katasteramt Osnabrück
 S
 Dienststempel
 gez. Vermessungsdirktorin (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 275 "Seniorenzentrum Kloster Oesede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 13.01.2016

gez. Pohlmann (Bürgermeister) S

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 275 "Seniorenzentrum Kloster Oesede" und der Begründung haben vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Georgsmarienhütte, den 13.01.2016

gez. Pohlmann (Bürgermeister) S

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem geänderten / ergänzten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 275 "Seniorenzentrum Kloster Oesede" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 13.01.2016

gez. Pohlmann (Bürgermeister) S

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 275 "Seniorenzentrum Kloster Oesede" ist am 15.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 28.01.2016

gez. Pohlmann (Bürgermeister) S

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gem. § 214 Abs. 2 sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 S. 2 beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeister)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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, 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 4 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.
- Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Beseitigung von Gehözen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. in der Zeit vom 01.08. - 28.02) durchzuführen. Vor dem Abriss von Gebäuden sind Kontrollen hinsichtlich des Bestandes von Ruhestätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern erforderlich. Zudem sind vor einem Gebäudeabriss zwei künstliche Nisthilfen für Dohlen im Umfeld aufzuhängen.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
- Unter Anwendung des § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB gilt, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der BauNVO festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.
- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus.
- Von der Landesstraße L95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- benachbarte Bebauungspläne
- Gebäude Katasterbestand
- zum Abriss vorgesehene Gebäude
- Höhenangaben in Meter über NN

GEORGS MARIEN HUETTE **Stadt Georgsmarienhütte**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 275 "Seniorenzentrum Kloster Oesede"
ABSCHRIFT 1:500



1510001_B-Plan_EG_011449
 14.12.2015 15:00:01 Georgsmarienhütte, B-Plan 275, Bebauungsplan Nr. 275, Seniorenzentrum, K. Oesede, Flur 005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bereich des 5 m breiten Uferrandstreifens sind bauliche Anlagen sowie Geländeauffüllungen unzulässig.
(§ 9 (1) Nr. 10 und 16 BauGB)
2. Bei der Errichtung von Gebäuden müssen in den mit einem Lärmpegel (Lp III) gekennzeichneten Bereich, in den Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB (A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB (A) für Wohnungen und 30 dB (A) für Büros.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an Gebäudefronten im gekennzeichneten Bereich sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Ausnahmsweise kann von schallgedämmten Lüftungen abgesehen werden, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
3. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen hochstämmigen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch heimische, großkronige Bäume zu ersetzen. Eine Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern ist zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
4. Abweichend von der offenen Bauweise können Baukörper von mehr als 50 m Länge errichtet werden.
(§ 22 (4) BauNVO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, 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, 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 4 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.
2. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. in der Zeit vom 01.08. - 28.02) durchzuführen.
Vor dem Abriss von Gebäuden sind Kontrollen hinsichtlich des Bestandes von Ruhestätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern erforderlich. Zudem sind vor einem Gebäudeabriss zwei künstliche Nisthilfen für Dohlen im Umfeld aufzuhängen.
3. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
4. Unter Anwendung des § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB gilt, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der BauNVO festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.
5. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus.
6. Von der Landesstraße L95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



benachbarte Bebauungspläne



Gebäude Katasterbestand



zum Abriss vorgesehene Gebäude



Höhenangaben in Meter über NN