

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)...

Georgsmarienhütte, den 12.08.2021...

gez. Bahlo
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 12.08.2021...

gez. Bahlo
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 12.08.2021...

gez. Bahlo
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt...

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2020 bis einschließlich 23.07.2020 öffentlich ausliegen.

Georgsmarienhütte, den 12.08.2021...

gez. Bahlo
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 25.03.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 12.08.2021...

gez. Bahlo
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 18, veröffentlicht.

Der Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 31.08.2021 in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2021...

gez. Bahlo
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine beschärfte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beschärfte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächeninhalts zum Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 2

Maßstab 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

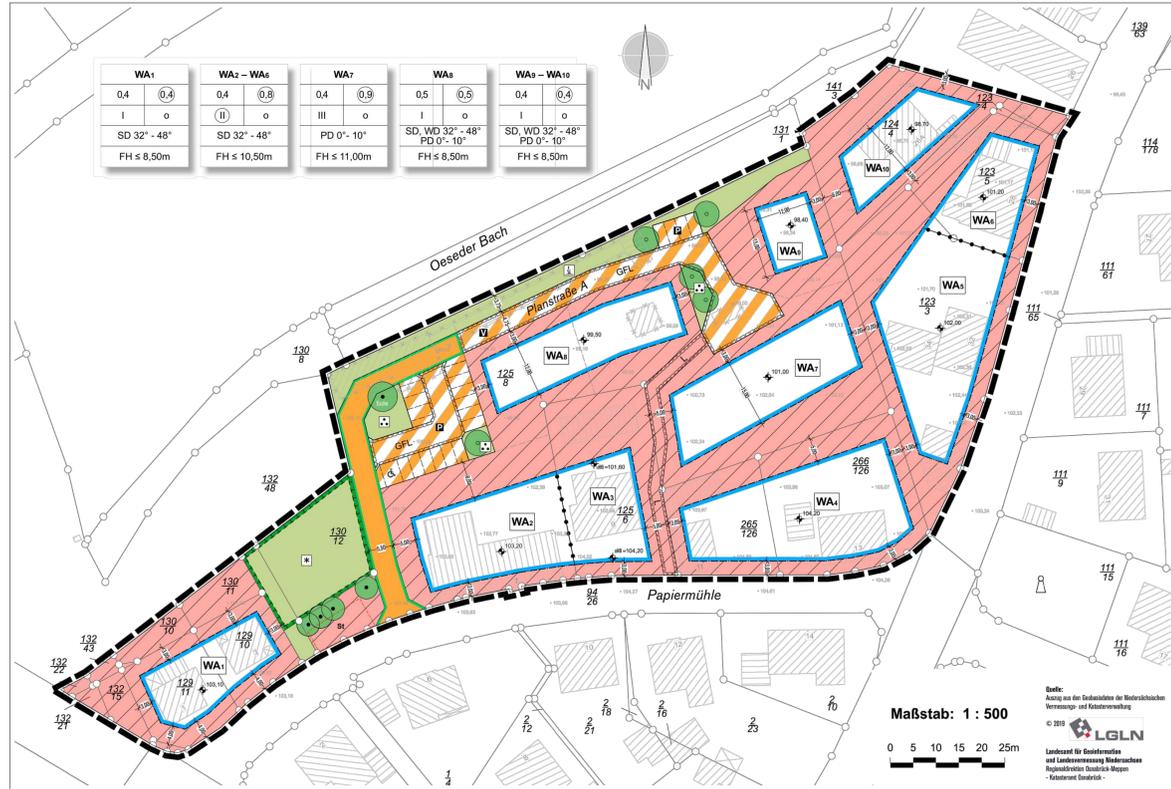
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 14.05.2021... Geschäftsfachswiss: L4-11/2019

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - I. A. F. Batzer, (Vermessungsamtsrat)

GEORGS MARIEN HUETTE NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 287 "PAPIERMÜHLE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Detailed legend for the planning map, divided into sections A (Festsetzungen des Bebauungsplans), B (Bestandsdarstellungen), and C (Sonstige Planzeichen). Includes symbols for building types, green spaces, and infrastructure.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO). Section 1: Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Section 2: Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Section 3: Anzupflanzende und dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB...

Section 4: Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Einschränkungen für Nebenanlagen. Section 5: Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB. Section 6: Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB. Section 7: Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 BauGB. Section 8: Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB.

Section 9: Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO. Section 9.1: Geltungsbereich (gemäß § 84 (3) NBauO). Section 9.2: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Section 9.2.1: Dachform und Dachneigung. Section 9.2.2: Dachaufbauten und Dachanschlüsse, Dachgestaltung. Section 9.2.3: Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss. Section 9.3: Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen in allen Teilflächen des WA. Section 10: Sonstige Hinweise. Section 10.1: Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Georgsmarienhütte. Section 10.2: Ökologische Belange und Artenschutz. Section 10.3: Im Hinblick auf Vorhaben, die mit dem Rückschnitt oder der Beseitigung von Gehölzen oder dem Rückbau von Bauwerken verbunden sind...

NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 287 "PAPIERMÜHLE" TEIL A: NUTZUNGSPLAN (M 1:500) UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN. Includes planning details, map, and contact information for Stadt Georgsmarienhütte.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

In dem WA–Gebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Ebenfalls zulässig ist die *ausnahmsweise zulässige Nutzung* gemäß § 4 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Die *ausnahmsweise zulässigen Nutzungen* gemäß § 4 (3) Nrn. 3, 4 und BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in dem WA–Gebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlage als maximale Firsthöhe (FH)
- Zahl der Vollgeschosse

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 25 v.H. für Stellplätze bzw. deren Zufahrten ist gem. § 19 (4) BauNVO in den Wohngebieten WA1 – WA10 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (7) NBauO gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

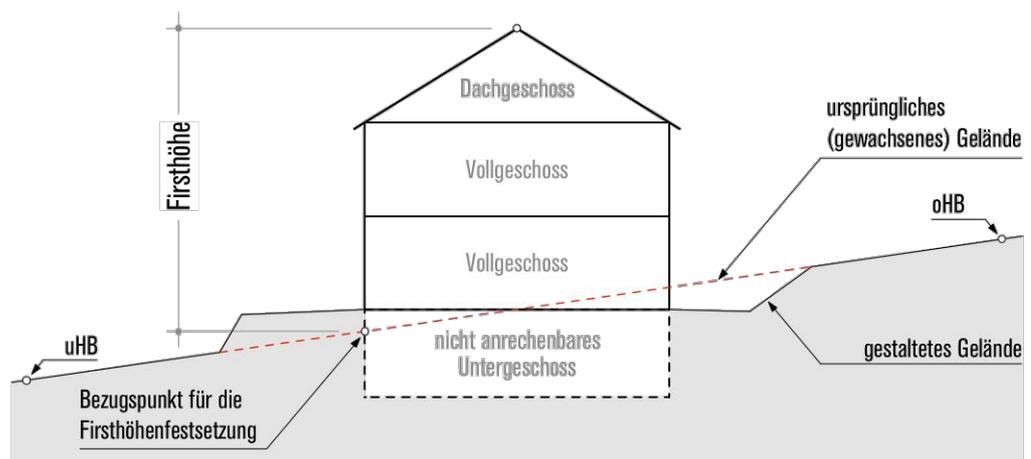
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist angegeben in Metern über Bezugspunkt. Bei den im Plangebiet zulässigen Dachformen Satteldach (WA1 – WA6 und WA8 – WA10) und Walmdach (WA8 – WA10) entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der maximalen Firsthöhe (FH). Bei der Dachform Pultdach (WA7 – WA10) gilt der höchste Punkt der einseitig geneigten Dachfläche als Firsthöhe.

2.4.1 Bezugspunkt

- a) Für die festgesetzten Wohngebiete WA1, WA2 und WA4 – WA10 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baufenster ein Bezugspunkt mit Angabe der Geländehöhe (in m ü. NN) vorgegeben ('Höhenbezugspunkt'). Diese Bezugshöhe ist für das gesamte Baufenster maßgebend zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe gem. Punkt 2.4.2.
- b) Im Bereich des festgesetzten Wohngebietes WA3 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante des anzunehmenden ursprünglichen Geländes am tiefstgelegenen Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der Geländehöhe (in m ü. NN) dieses Schnittpunktes geschieht durch lineare Interpolation unter Verwendung des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für das jeweilige Baufenster angegebenen oberen und unteren Höhenbezugspunktes (**oHB** bzw. **uHB**).



Systemskizze, M 1 : 250

2.4.2 Maximale Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt (gem. Punkt 2.4.1) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

2.4.3 Ausnahmen (gemäß §31(1) BauGB)

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen um bis zu 2m überschritten werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Einschränkungen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.

Tiefgaragen dürfen auch die rückwertige Baugrenze überschreiten, wenn die ausserhalb des Baufensters liegenden Tiefgaragenbereiche mindestens eine Erdüberdeckung von 0,80m aufweisen.

Carports und Garagen müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 3,00 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens ein Abstand von 1m zu Verkehrsflächen sowie auch zu angrenzenden Fuß- und Radwegen einzuhalten.

5 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Hinweis:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

6 Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen, soweit nicht nachfolgend für einzelne Flächen besondere Regelungen getroffen werden. Um eine Bodenverdichtung sowie auch eine Schädigung der Vegetation zu vermeiden, sind die Flächen unter Verwendung natürlicher Materialien (Holz, Naturstein) gegen ein Befahren zu sichern, soweit dies erforderlich ist.

Die Grüngestaltung und nachfolgende Unterhaltung der Flächen ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. 8.3 – 8.5 vorzunehmen.

6.1.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung 'Strukturreiche Wiesenbrache'

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines maximal 2,0m breiten, wasserdurchlässig befestigten Fuß- und Radweges zulässig.

7 Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

siehe Planzeichenerklärung

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Strukturreiche Wiesenbrache' ist mit Maßgabe der vorrangigen Ziele

- Schutz des angrenzenden Gewässerraumes und
- Unterstützung der Biotop-Verbund-Funktion

sowie unter gestalterischem Einbezug des vorhandenen Baumbestandes zu entwickeln. Ergänzende Gehölzpflanzungen sollen maximal auf 25 v.H. der Fläche vorgenommen werden. Hierfür sind Sträucher gemäß der Artenliste unter Punkt 8.4.2 zu verwenden.

Auf der im Plangebiet festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gewässerschutzstreifen' sind einzeln bzw. truppweise standortgerechte Sträucher gemäß der Artenliste und Pflanzvorgaben unter Punkt 8.4.2 anzupflanzen. Insgesamt soll der Gehölzflächenanteil 25 v.H. der Fläche nicht überschreiten. Die gehölzfrei verbleibenden Teilflächen sind durch Initialansaat mit einer krautreichen Landschaftsrasemischung und nachfolgende Extensivpflege als Kraut- bzw. Staudenfluren zu entwickeln.

8.2 Anlage der Grünflächen mit Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB und § 9(4) BauGB i.V. mit § 84 (3) NBauO

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß der Artenlisten und Pflanzvorgaben unter Punkt 8.4.2 und Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.3 Anzupflanzende und dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB und § 9(4) BauGB i.V. mit § 84 (3) NBauO

Im Bereich der WA-Flächen ist je abgeschlossene 300m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Obst-Hochstamm gemäß der Artenliste unter Punkt 8.4.3 oder ein standortgerechter, mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität gem. Artenliste unter Punkt 8.4.1) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume in der nachfolgenden Vegetationsruhephase entsprechend zu ersetzen.

Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist jeweils nur auf maximal 50 v.H. der Kronentrauffläche des jeweiligen Baumes zulässig. Während der Durchführung von Baumaßnahmen im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume ist ein ausreichender Baumschutz sicherzustellen. Bei Verlust ist der jeweilige Baum in der darauffolgenden Pflanzperiode artgleich, mindestens mit der Pflanzenqualität 3xv, mB (3 mal verschult, mit Ballen) zu ersetzen.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

8.4 Artenlisten für Pflanzvorgaben gemäß § 9(1) 25a BauGB

8.4.1 Laubbäume

Für die festgesetzten Laubbaumpflanzungen sind die Laubbäume in der Mindest-Pflanzenqualität Hochstamm, 2xv, o.B., StU 10 – 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Soweit erforderlich, sind die Baumscheiben zusätzlich gegen Befahren zu sichern.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

a) Laubbäume I. Ordnung:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Walnußbaum	-	Juglans regia
Eßkastanie	-	Castanea sativa

b) Laubbäume II. Ordnung:

Feldahorn	-	Acer campestre
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Wildkirsche	-	Prunus avium
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus communis

8.4.2 Sträucher

Für die festgesetzten Strauch- bzw. Heckenpflanzungen sind die Sträucher in der Mindest-Pflanzenqualität ,Verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 – 100' zu verwenden. Möglichst sollten artengemischte Bestände angelegt werden. Bei Anpflanzungen für die Entwicklung einer einreihigen Schmitzhecke ist ein Pflanzenabstand von max. 40 cm vorzusehen. Bei Anpflanzungen zur Entwicklung von mehrreihigen Hecken ist ein Pflanzraster von ca. 1,25m x 1,25m vorzusehen. Folgende Arten sind vorrangig zu verwenden:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hartriegel	-	Cornus alba
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus (giftig, nicht im Kinderspielbereich!)
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera in Sorten
Felsenbirne	-	Amelanchier in Sorten
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

8.4.3 Obstbäume

Für die vorgesehenen Obst-Hochstamm Anpflanzungen sind ausschließlich alte, regionaltypische Sorten in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm > 180 cm, StU 7 - 8 cm zu verwenden.

Eine Liste geeigneter Obstsorten wird u.a. von der Biologischen Station Ravensberg zur Verfügung gestellt. Andere regionaltypische alte Obstsorten können ebenfalls verwendet werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

9.1 Geltungsbereich (gemäß § 84 (3) NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Teilflächen des WA-Gebietes (WA1 – WA10) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle'.

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.2.1 Dachform und Dachneigung

Die in den Wohngebieten WA 1 - WA 6 sowie WA 8 - WA 10 zulässigen Satteldächer (SD) und auch die in WA 8 - WA 10 ebenfalls zulässigen Walmdächer (WD) sind bezüglich der Dachneigung der jeweils gegenüberliegenden Teilflächen des Daches als symmetrisches Dach auszuführen.

Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen in den Wohngebieten WA1 - 5 auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer ($\leq 10^\circ$) zulässig.

Die in den Wohngebieten WA 7 - WA 10 zulässigen Pultdächer (PD) sind nur als 'einfache' Pultdächer zulässig. Geteilte Pultdachflächen mit unterschiedlichem Neigungswinkel oder unterschiedlicher Steigungsrichtung sowie auch versetzte Pultdachflächen sind unzulässig.

9.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° und nur in einer Geschosebene zulässig.

Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Zur Ermittlung der Gesamtlänge werden einzelne Dachaufbauten und Dacheinschnitte – jeweils mit ihrer größten Länge in der Dachhaut – zusammengerechnet.

Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m einhalten.

9.2.3 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche "WA7" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen nordexponierte Aussenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss auf gesamter Länge um mindestens 2,0m zurückgesetzt ist.

9.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen in allen Teilflächen des WA

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Trauffhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

SONSTIGE HINWEISE

1. **Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Georgsmarienhütte:**

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, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der

Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück

Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land
Lotter Straße 2
49078 Osnabrück
Tel. 0541/323-2277 oder -4433

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.

2. **Ökologische Belange und Artenschutz**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Vorrangig relevante Themenbereiche sind

- Wasser- und Energieeinsparung,
- Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken,
- Minimierung der Neuversiegelung,
- naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen
- extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern sowie auch Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

Im Hinblick auf Vorhaben, die mit dem Rückschnitt oder der Beseitigung von Gehölzen oder dem Rückbau von Bauwerken verbunden sind, wird auf die Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG verwiesen:

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 „ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

Ferner sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach „ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 "Papiermühle"

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

3. Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine Altablagerungen bekannt.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 80 (3) und (4) NBauO. Sie können gemäß § 80 (5) NBauO als solche geahndet und mit einem Bußgeld von mindestens 5.000€ belegt werden.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Sie können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000€ geahndet werden.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

§ 84 der Bauordnung für das Land Niedersachsen - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384);

das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 24).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.