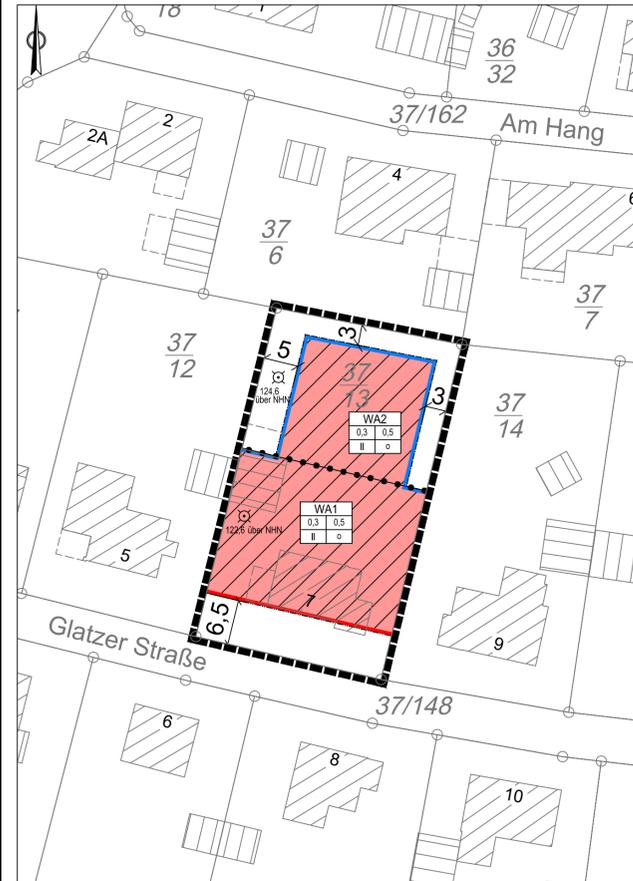


Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede) "Franzhöhe" - 3. Änderung



Maßstab 1: 500

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 in der derzeit gültigen Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baulinie
 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

WA 0.3 0.5 II 0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o = offene Bauweise

15. Sonstige Planzeichen

Bemessungspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhe Null (§ 9 Abs.3 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO
Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 vom Hundert überschritten durch Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie den entsprechenden Zuwegungen sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO
Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die in der Planzeichnung eingetragene Höhe über Normalhöhe Null (NNH).

Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Dezentrale Regenwasserrückhaltung
Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich der 3. Änderung ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regeneignis zu erfolgen.

B. Hinweis

Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherrn/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder 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 § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und der Unteren des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

U- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Bergbautätigkeiten
Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass Bergbau im Bereich des Plangebietes umgegangen ist. Das Landesamt führt dazu aus, dass eine abschließende Gewissheit nur eine Erkundungsbohrung liefern kann. In Abhängigkeit von den Bohrergebnissen kann dann unter Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entschieden werden, welche Maßnahmen zur stand sicheren Gründung eines Gebäudes getroffen werden müssen.

Für Bauvorhaben sind die gründerischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (<https://nibis.lbeq.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Für Bauvorhaben sind die gründerischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (<https://nibis.lbeq.de/cardomap3/>) entnommen werden.

C. Sonstiges

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) der § 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede) „Franzhöhe“ - 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wird entsprechend § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 16.12.2019
gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Kloster Oesede) „Franzhöhe“ - 3. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 16.12.2019
gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen vom 27.06.2019 bis 31.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 16.12.2019
gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.11.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 16.12.2019
gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 14.12.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 23 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 16.12.2019
gez. Bahlo
Bürgermeisterin S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, _____
Bürgermeisterin S

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster Oesede, Flur 2
Maßstab: 1: 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2019
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-0335/2019 Osnabrück, 11.11.2019.....

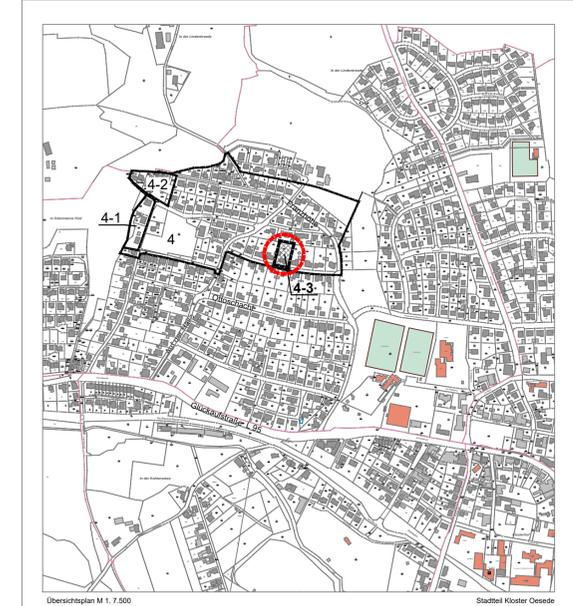
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt-Osnabrück-
Dienstsiegel
D. Eckert, VmD
(Unterschrift)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede)
"Franzhöhe" - 3. Änderung**

**gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

- ABSCHRIFT -



Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede)

"Franzhöhe" - 3. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 vom Hundert überschritten durch Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie den entsprechenden Zuwegungen sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die in der Planzeichnung eingetragene Höhe über Normalhöhe Null (NHN).

Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich der 3. Änderung ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede)

"Franzhöhe" - 3. Änderung

B. Hinweis

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder 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 § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und der Unteren des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bergbautätigkeiten

Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass Bergbau im Bereich des Plangebietes umgegangen ist. Das Landesamt führt dazu aus, dass eine abschließende Gewissheit nur eine Erkundungsbohrung liefern kann. In Abhängigkeit von den Bohrergebnissen kann dann unter Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entschieden werden, welche Maßnahmen zur standsicheren Gründung eines Gebäudes getroffen werden müssen.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

C. Sonstiges

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.