

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet **MK** Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (1,0) Geschossflächenzahl

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
III Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise g geschlossene Bauweise

Baugrenze Baulinie

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

TB 1 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

1.2 Kerngebiet (MK)

- a) Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- b) Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ fallen sowie Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und 7 „sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes“ fallen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind im MK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- c) Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 BauNVO) sind in den Erd- und Obergeschossen unzulässig. Sie sind in den Kellergeschossen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn mit der Einrichtung der jeweiligen Vergnügungsstätte keine negativen Auswirkungen, Störungen oder Belästigungen auf die bestehenden Nutzungen, die Entwicklung des Einzelhandels oder das innerstädtische Wohnen zu erwarten sind.

2. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) **Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:** Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) (nachts) werden im gesamten Bereich der WA-Nutzung überschritten. Es werden im Bereich der WA-Nutzung maximal rd. 65 / 58 dB(A) (T/N) erreicht.
- b) Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche	
		TB 1	TB 2
West-Fassaden gegenüber der B 51	alle Geschosse	IV	III
		IV	III
		III	III
Seitenfassaden gegenüber der B 51	alle Geschosse	IV	III
Rückfassaden gegenüber der B 51		IV	III
Rückfassaden gegenüber der B 51		III	III

- c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, der **Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben**. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- d) In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Georgsmarienhütte zur Einsicht bereitgehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“.

2. GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 Höhe der Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximale Oberkante baulicher Anlagen von 115,5 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden.

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes, einschließlich der erfolgten Änderungen für diesen Teilbereich außer Kraft.
- Für das Kerngebiet (MK) im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ gilt weiterhin die seit dem 15.06.1996 rechtskräftige örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.
- Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift tritt die bestehende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) außer Kraft.
- Im Hinblick auf die Fällung von Bäumen 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, Gebüsche 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 Zugriffsverbote der Absätze 1 bis 4 des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es verboten,

- 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,
- 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,
- 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.“

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 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.

6. Hinweis:

Das Plangebiet wird von vorhandenen Straßen (u. a. Osnabrücker Straße (B 51) und Oeseder Straße) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 31.03.2017.....

gez. Pohlmann (Siegel)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.01.2016 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 31.03.2017.....

gez. Pohlmann (Siegel)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 10

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2016

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 18.03.2016). 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.

Osnabrück, 28.03.2017

Geschäftsnachweis: L4-0203/2016



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

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 31.03.2017.....

gez. Pohlmann (Siegel)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.08.2016 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2016 bis einschließlich 08.12.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2016 benachrichtigt worden.

Georgsmarienhütte, 31.03.2017.....

gez. Pohlmann (Siegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 16.02.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 31.03.2017.....

gez. Pohlmann (Siegel)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 7 veröffentlicht. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 15.04.2017 in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, 21.04.2017.....

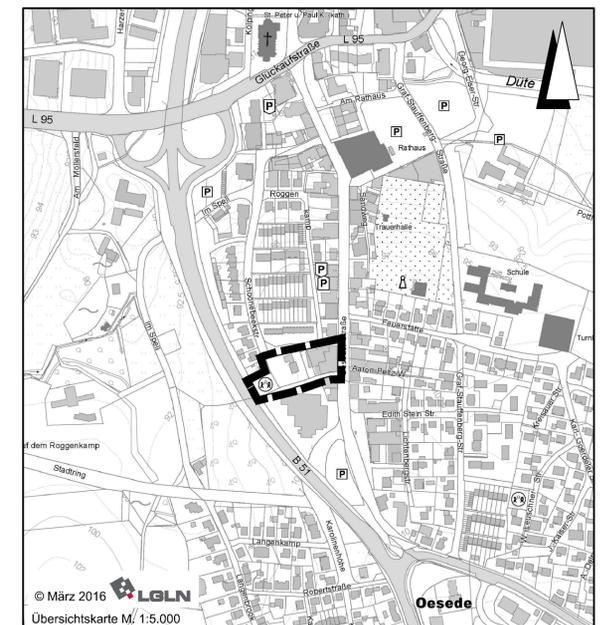
gez. Pohlmann (Siegel)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

..... (Siegel)
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8804 • Fax 05407/8808-8 gez. i. V. Desmarowitz	bearbeitet	2016-04 Da
	gezeichnet	2016-04 Ba
	geprüft	2017-03 Da
	freigegeben	2017-03 Dw

Plan-Nummer: H:\GMH\216045\PLAENE\bg_bplan-106-Bau-08_abschrift.dwg(Abschrift)

GEORGS MARIEN HUETTE BEBAUUNGSPLAN NR. 106
"Ortskern Oesede - West", 8. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13a BauGB

Abschrift

Maßstab 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

1.2 Kerngebiet (MK)

- a) Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- b) Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ fallen sowie Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und 7 „sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes“ fallen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind im MK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- c) Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 BauNVO) sind in den Erd- und Obergeschossen unzulässig. Sie sind in den Kellergeschossen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn mit der Einrichtung der jeweiligen Vergnügungsstätte keine negativen Auswirkungen, Störungen oder Belästigungen auf die bestehenden Nutzungen, die Entwicklung des Einzelhandels oder das innerstädtische Wohnen zu erwarten sind.

2. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) **Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:** Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) (nachts) werden im gesamten Bereich der WA-Nutzung überschritten. Es werden im Bereich der WA-Nutzung maximal rd. 65 / 58 dB(A) (T/N) erreicht.
- b) Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche	
			TB 1	TB 2
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	West-Fassaden	alle Geschosse	IV	III
	Seitenfassaden gegenüber der B 51		IV	III
	Rückfassaden gegenüber der B 51		III	III

- c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- d) In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Georgsmarienhütte zur Einsicht bereitgehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“.

2. GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 Höhe der Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximale Oberkante baulicher Anlagen von 115,5 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden.

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes, einschließlich der erfolgten Änderungen für diesen Teilbereich außer Kraft.
2. Für das Kerngebiet (MK) im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ gilt weiterhin die seit dem 15.06.1996 rechtskräftige örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.
3. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede - West“ mit örtlicher Bauvorschrift tritt die bestehende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) außer Kraft.
4. Im Hinblick auf die Fällung von Bäumen 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, Gebüsche 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

Ferner sind die Zugriffsverbote der Absätze 1 bis 4 des § 44 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,
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.“

5. 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 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.

6. Hinweis:
Das Plangebiet wird von vorhandenen Straßen (u. a. Osnabrücker Straße (B 51) und Oeseder Straße) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.