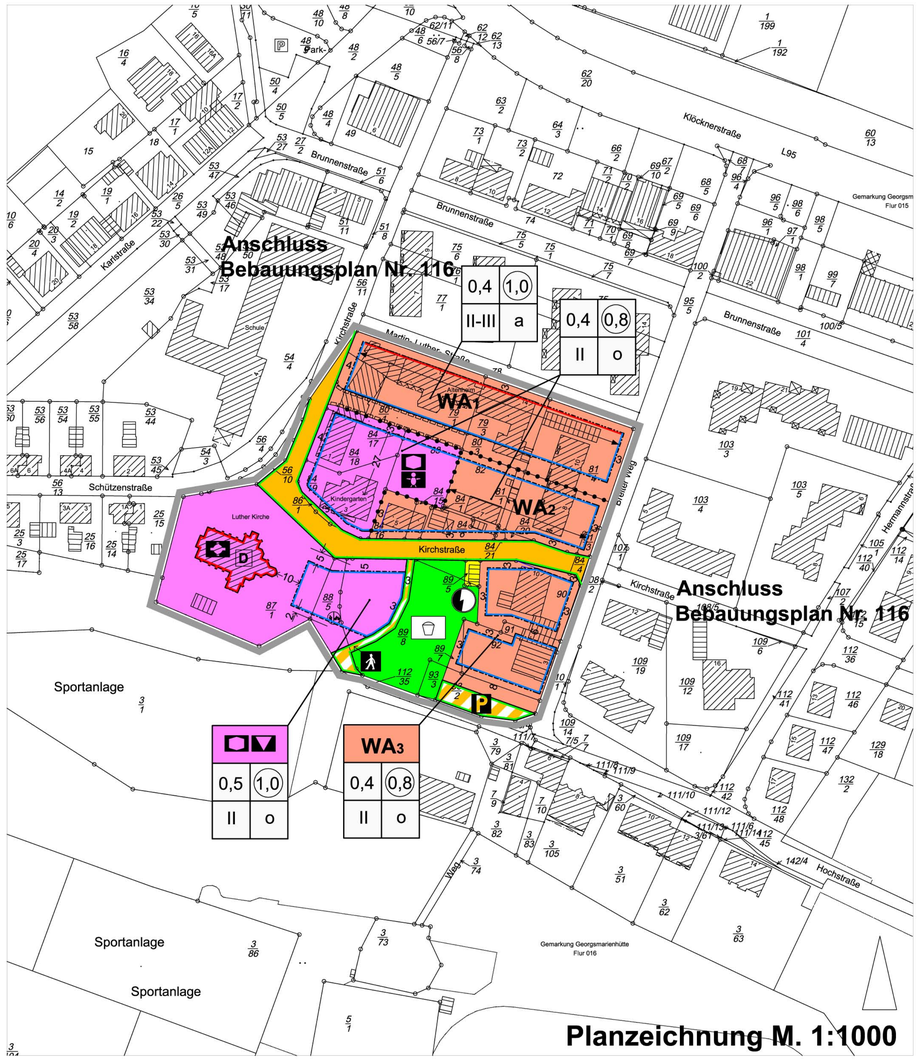


Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)

(1,0) — Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Siehe textliche Festsetzung § 3

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergarten / Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonder Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss und allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, und 3 (WA1, WA2 und WA3) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch allgemein zulässig:
Anlagen für Verwaltungen.

§ 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

§ 3 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) ist die Gebäudestellung der Hauptgebäude gemäß der Planeintragung (parallel zur Martin-Luther-Straße) auszurichten. Hierbei ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Hauptfirstrichtung und bei Gebäuden mit Flachdach die längere Gebäudeseite maßgeblich.
Die festgesetzte Gebäudestellung gilt nicht für Nebenanlagen i. S. d. § 12 BauNVO und Garagen i. S. d. § 14 BauNVO.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Einsatz- und Rettungsdienste festgesetzt.
Ausnahmsweise kann ein Verschieben oder eine Veränderung der Abgrenzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flurstücke 80/1 und 80/3 ist parallel zu deren nördlicher Grenze eine durchgängige Baumreihe von Laubbäumen als Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Abstand der Bäume untereinander ca. 8 m).
Für die Baumreihe ist nur eine Sorte aus der nachfolgenden Gehölzauswahl zu verwenden.
Sorten: Acer campestre (Feldahorn), Acer ginnala (Feuerahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Liquidamber styraciflua (Hasel), Cr. laevigata "Pauls Scarlet" (Rotdorn), Liquidamber styraciflua (Amberbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Zieräpfel und – kirschen als Hochstamm oder andere standortgerechte, heimische Laubbäume.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen unmittelbarer Umgebung bestehend folgende Baudenkmale bzw. gem. § 3 (2) NDSchG:
- Luther Kirche
- südlicher Gebäudeteil der Hauptschule
- ehemalige Arbeiterhäuser an der Schützenstraße (Harzer Häuser)

Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalsschutzgesetzes (NDSchG), insbesondere die §§ 6 bis 11 NDSchG, wird hingewiesen.

3 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen 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 gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (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.

4 Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:
Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

5 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

6 Inkrafttreten und Bestandschutz

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie" der Stadt Georgsmarienhütte. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 272 „Lutherkirche" ersetzt.
Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz.

7 Grundwasser

Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 272 „Lutherkirche" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.01.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Lutherkirche" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 15.01.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beschleunigtes Verfahren / Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Der Bebauungsplan Nr. 272 „Lutherkirche" wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig und öffentlich über die Planung unterrichtet worden. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Bürgerinformation am 23.06.2014 statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2014 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Georgsmarienhütte, 15.01.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 272 „Lutherkirche" und der Begründung lagen vom 07.10.2014 bis 07.11.2014 öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 15.01.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.14 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.01.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 272 „Lutherkirche"" ist gem. § 10 BauGB am 31.01.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 2 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 06.02.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 15

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© März 2014

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.03.2014).
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: L4-0327/2014 Osnabrück, 14.01.2015

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück -Katasteramt-

S Dienstsiegel

gez. Vermessungsdirektor
(Unterschrift)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 272.
Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für das Flurstück 87/1 bzw. das Gebäude der Luther Kirche, für das die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich sind.

2 Fassaden der Hauptgebäude

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:
- Putz oder Anstriche in gebrochenen Farbtönen, in Anlehnung an die Farblinien beige, weiß und grau, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

1000	Grünbeige	7030	Steingrau	9001	Cremeweiß
1001	Beige	7032	Kieselgrau	9002	Grauweiß
1002	Sandgelb	7035	Lichtgrau	9010	Reinweiß
1013	Perlweiß	7038	Achatgrau	9018	Papayrusweiß
1014	Elfenbein				
1015	Hellelfenbein				

- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen (Format bis maximal 1 NF) in der Farbe dem örtlich verbauten grauen Schlackestein entsprechend,
- Konstruktives Holzfachwerk,
- Behänge aus Dachziegeln in der gleicher Farbgebung wie die jeweilige Dacheindeckung, jedoch ausschließlich an den Ost- und /oder Westseiten der Gebäude.

Zur Fassadengliederung sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für die Sockel der Hauptgebäude sind ebenfalls abweichende Materialien und Farben zulässig. Zulässig und erwünscht ist die Verwendung von Sandstein für den Sockel.

4 Dächer der Hauptgebäude

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° und Flachdächer bis maximal 2° Neigung.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und grau zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot	7012	Basaltgrau
2002	Blutorange	3005	Weinrot	7013	Braungrau
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot	7015	Schiefergrau
3002	Kaminrot	3011	Braunrot	7016	Anthrazitgrau
3003	Rubinrot	3013	Tomatenrot	7021	Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

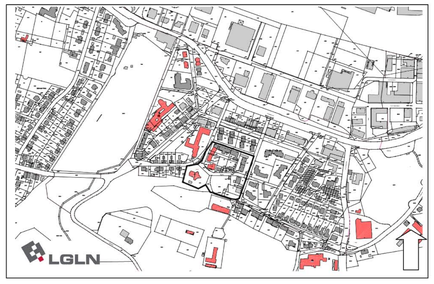
GEORGS MARIEN HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 272 „Lutherkirche"
mit
Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL. ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 18
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Auf der schwarzen Linie schneiden

210 mm | 185 mm | 185 mm | 185 mm | 1. Falte 185 mm

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss und allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, und 3 (WA1, WA2 und WA3) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch allgemein zulässig:
Anlagen für Verwaltungen.

§ 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

§ 3 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) ist die Gebäudestellung der Hauptgebäude gemäß der Planeintragung (parallel zur Martin-Luther-Straße) auszurichten. Hierbei ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Hauptfirstrichtung und bei Gebäuden mit Flachdach die längere Gebäudeseite maßgeblich.
Die festgesetzte Gebäudestellung gilt nicht für Nebenanlagen i. S. d. § 12 BauNVO und Garagen i. S. d. § 14 BauNVO.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Einsatz- und Rettungsdienste festgesetzt.
Ausnahmsweise kann ein Verschieben oder eine Veränderung der Abgrenzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flurstücke 80/1 und 80/3 ist parallel zu deren nördlicher Grenze eine durchgängige Baumreihe von Laubbäumen als Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Abstand der Bäume untereinander ca. 8 m).
Für die Baumreihe ist nur eine Sorte aus der nachfolgenden Gehölzauswahl zu verwenden.
Sorten: Acer campestre (Feldahorn), Acer ginnala (Feuerahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Liquidamber styraciflua (Hasel), Cr. laevigata “Pauls Scarlet” (Rotdorn), Liquidamber styraciflua (Amberbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Zieräpfel und – kirschen als Hochstamm oder andere standortgerechte, heimische Laubbäume.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 272.
Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für das Flurstück 87/1 bzw. das Gebäude der Luther Kirche, für das die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich sind.

2 Fassaden der Hauptgebäude

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:

- Putz oder Anstriche in gebrochenen Farbtönen, in Anlehnung an die Farblinien beige, weiß und grau, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

1000	Grünbeige	7030	Steingrau	9001	Cremeweiß
1001	Beige	7032	Kieselgrau	9002	Grauweiß
1002	Sandgelb	7035	Lichtgrau	9010	Reinweiß
1013	Perlweiß	7038	Achatgrau	9018	Papayrusweiß
1014	Elfenbein				
1015	Hellelfenbein				

- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen (Format bis maximal 1 NF) in der Farbe dem örtlich verbauten grauen Schlackestein entsprechend,
- Konstruktives Holzfachwerk,
- Behänge aus Dachziegeln in der gleicher Farbgebung wie die jeweilige Dacheindeckung, jedoch ausschließlich an den Ost- und /oder Westseiten der Gebäude.

Zur Fassadengliederung sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für die Sockel der Hauptgebäude sind ebenfalls abweichende Materialien und Farben zulässig. Zulässig und erwünscht ist die Verwendung von Sandstein für den Sockel.

4 Dächer der Hauptgebäude

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° und Flachdächer bis maximal 2° Neigung.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und grau zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot	7012	Basaltgrau
2002	Blutorange	3005	Weinrot	7013	Braungrau
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot	7015	Schiefergrau
3002	Kaminrot	3011	Braunrot	7016	Anthrazitgrau
3003	Rubinrot	3013	Tomatenrot	7021	Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen unmittelbarer Umgebung bestehend folgende Baudenkmale bzw. gem. § 3 (2) NDSchG:

- Luther Kirche
- südlicher Gebäudeteil der Hauptschule
- ehemalige Arbeiterhäuser an der Schützenstraße (Harzer Häuser)

Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalsschutzgesetzes (NDSchG), insbesondere die §§ 6 bis 11 NDSchG, wird hingewiesen.

3 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen 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 gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (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.

4 Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:
Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

5 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

6 Inkrafttreten und Bestandschutz

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ der Stadt Georgsmarienhütte. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 272 „Lutherkirche“ ersetzt.
Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz.

7 Grundwasser

Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.