

Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
1,2	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
○	offene Bauweise
—	Baugrenze
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● ● ● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Sonstige Planzeichen	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO**

§ 1  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) 1 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO**

§ 2  
Die zulässige Grundfläche darf im WA gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20 % überschritten werden.

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

§ 3  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und möglichst zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Mulden/Rigolen-Systeme anzulegen und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat zu begrünen. Ein Anschluss der Mulden/Rigolensysteme an den Regenwasserkanal ist möglich.

§ 4  
Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

§ 5  
Eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

**Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB**

§ 6  
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte und lückenlose Anpflanzung standortheimischer Sträucher gemäß der Gehölzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher, geschlossener Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Große Bäume (> 15 m Höhe)	Mittelgroße Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Betula pendula - Sandbirke
Alnus glutinosa - Roterle	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche	Sorbus forminalis - Elsbeere
Quercus robur - Stieleiche	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Ulmus Carpinifolia - Feld-Ulme	
Große Sträucher	Kleine Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	Hipophae rhamnoides - Sanddorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Ilex aquifolium - Stechpalme	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Salix aurita - Ohrweide	Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide	Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder	Viburnum opulus - Wasserschneeball

**Externe Ausgleichsmaßnahme**

§ 7  
Zum Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine anteilige Fläche von 2.629 m² auf den Flurstücken 12/19 und 26/11, Flur 7 in der Gemarkung Holzhausen als Kompensationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Zum Ersatz der Waldfläche ist eine Aufforstung in einer Größe von 2.685 m² in der Gemarkung Holzhausen Flur 8, Flurstücke 38/32 und 32/1 durchzuführen.

Hinweis

**Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 116, 7. Änderung „Alte Kolonie“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.09.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, 7. Änderung „Alte Kolonie“, beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 29.09.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden**

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.06.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung unterrichtet worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2006 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Georgsmarienhütte, 29.09.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.08.2006 bis 15.09.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 29.09.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.09.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 15.02.07 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.07 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 29.09.2006

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlagen

Geschäftsnachweis  
L4 - 298/2006

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 15  
Maßstab: 1:1000


Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2006). 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, den 15.02.07

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
- Katasteramt -

Vermessungsdirektor

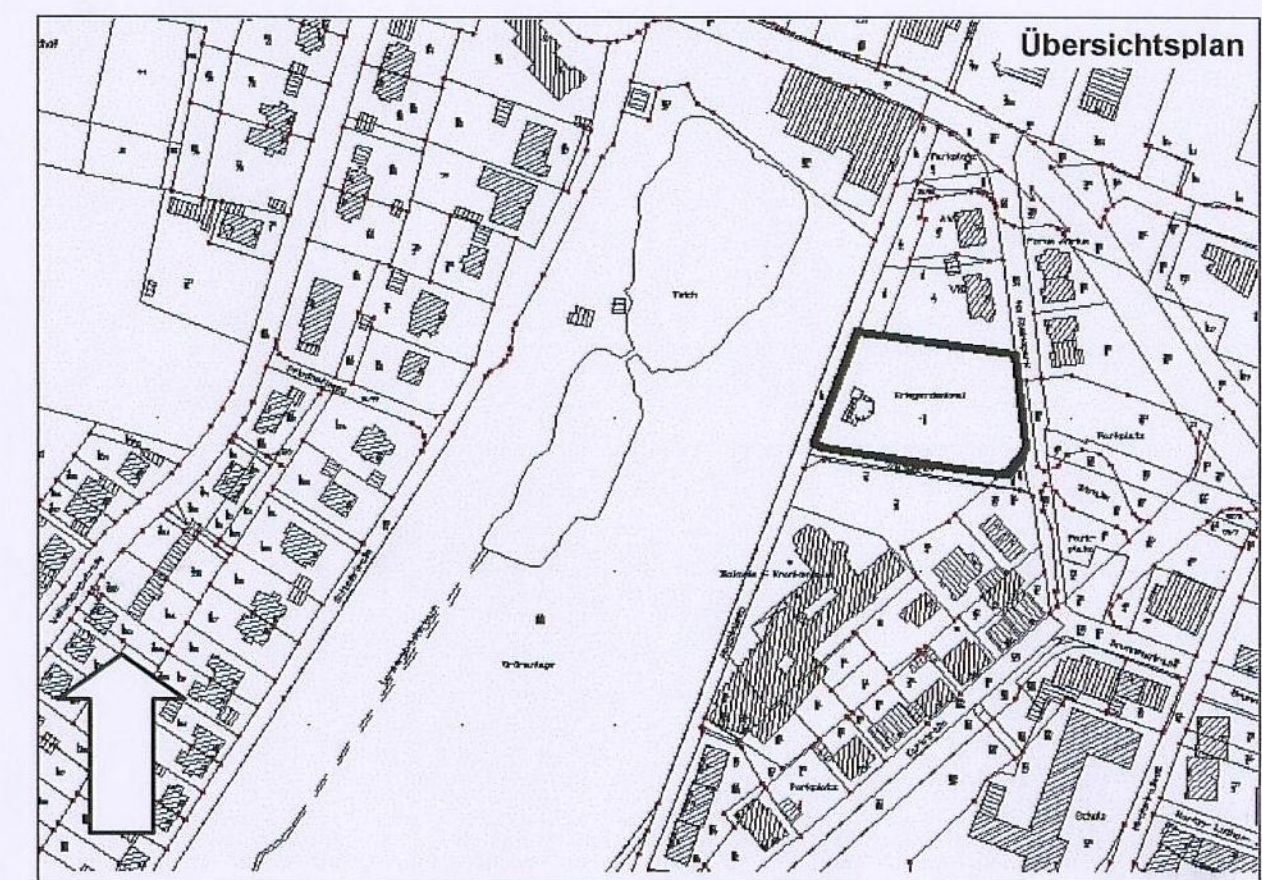


**GEORGS  
MARIEN  
HUETTE** Stadt Georgsmarienhütte

**Bebauungsplan Nr. 116, 7. Änderung  
„Sanierung Alte Kolonie“**

Urschrift

M.1:1000



 Büro für Städtebau und Architektur  
**Peter Flaspöhrer**  
Dipl.-Ing. Architekt

Falkenweg 15  
31840 Hessisch Oldendorf  
Telefon (0 51 52) 96 24 66  
Telefax (0 51 52) 96 24 67  
peter.flaspoehrer@onlinehome.de  
www.peter-flaspoehrer.de



**Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO****§ 1**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) 1 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO****§ 2**

Die zulässige Grundfläche darf im WA gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20 % überschritten werden.

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB****§ 3**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und möglichst zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Mulden/Rigolen-Systeme anzulegen und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat zu begrünen. Ein Anschluss der Mulden/Rigolensysteme an den Regenwasserkanal ist möglich.

**§ 4**

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB****§ 5**

Eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

**Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB****§ 6**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte und lückenlose Anpflanzung standortheimischer Sträucher gemäß der Gehölzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher, geschlossener Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Große Bäume (> 15 m Höhe)		Mittelgroße Bäume	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Betula pendula	- Sandbirke
Alnus glutinosa	- Roterle	Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus forminalis	- Elsbeere
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Ulmus Carpinifolia	- Feld-Ulme		
Große Sträucher		Kleine Sträucher	
Cornus mas	- Kornelkirsche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn	Hipophae rhamnoides	- Sanddorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	Ligustum vulgare	- Liguster
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus silvestris	- Holzapfel	Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix aurita	- Ohrweide	Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

**Externe Ausgleichsmaßnahme****§ 7**

Zum Ausgleich für die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine anteilige Fläche von 2.629 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 12/19 und 26/11, Flur 7 in der Gemarkung Holzhausen als Kompensationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Ersatz der Waldfläche ist eine Aufforstung in einer Größe von 2.685 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Holzhausen Flur 8, Flurstücke 38/32 und 32/1 durchzuführen.



## Hinweis

### Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.