



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
FH 9 m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgebung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgebung Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Lärmpegelbereich

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

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände. Unzulässig sind Veränderungen der gewachsenen Geländeoberfläche, die zur Veränderung des vorgenannten Bezugspunktes führen.

§ 3 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Gehölzbestand am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außerdem zulässig:

- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wie Lärmschutzwälle.
- Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, wie Regenrückhaltebecken und Mulden-Rigolensysteme.

§ 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 und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind auch Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, wie Regenrückhaltebecken und Mulden-Rigolensysteme, zulässig.

Ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige, verteilte, frei wachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf maximal 1,5 m betragen.

§ 6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der bestehende Lärmschutzwall entlang der K 301 einschließlich der Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des festgesetzten *WA-Gebiets* sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße 301 gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche I bis III einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Eine Zwangslüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der DIN 18005 aufweisen.

Für die der K 301 abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Außenwohnbereiche nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für *WA-Gebiete* gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz).

Hinweise

1 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.

2 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.

3 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).

4 Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“ der Stadt Georgsmarienhütte. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 213, 1. Änderung „Im Sundern“ ersetzt.

7 Grundwasser

Aus Vorsorgegründen ist eine Grundwasserentnahme und/oder -freilegung ausgeschlossen.

8 Auswahlliste standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffel Weißdorn*
Fagus sylvatica - Rotbuche*	Crataegus monogyn. - Eingriffel Weißdorn*
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Salweide
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10–20m):	Kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn*	Cornus sanguinea - Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche*	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Malus sylvestris - Holzapfel	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus spinosa - Schlehe
	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
	Rosa canina - Hundrose
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holzhausen, Flur 6
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © März 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) 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.

Geschäftsnachweis: L4-02/12/2016 Osnabrück, 31.07.2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück

Dienstsigel

D. Eckert, VmD
.....
(Unterschrift)

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

**Stadt
Georgsmarienhütte**

**Bebauungsplan Nr. 213, 1. Änderung
„Im Sundern“**

Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPLOM-ARCHITECT & STADTPLANER
FAUKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 67
peter.flaspohler@t-online.de
www.peter-flaspohler.de