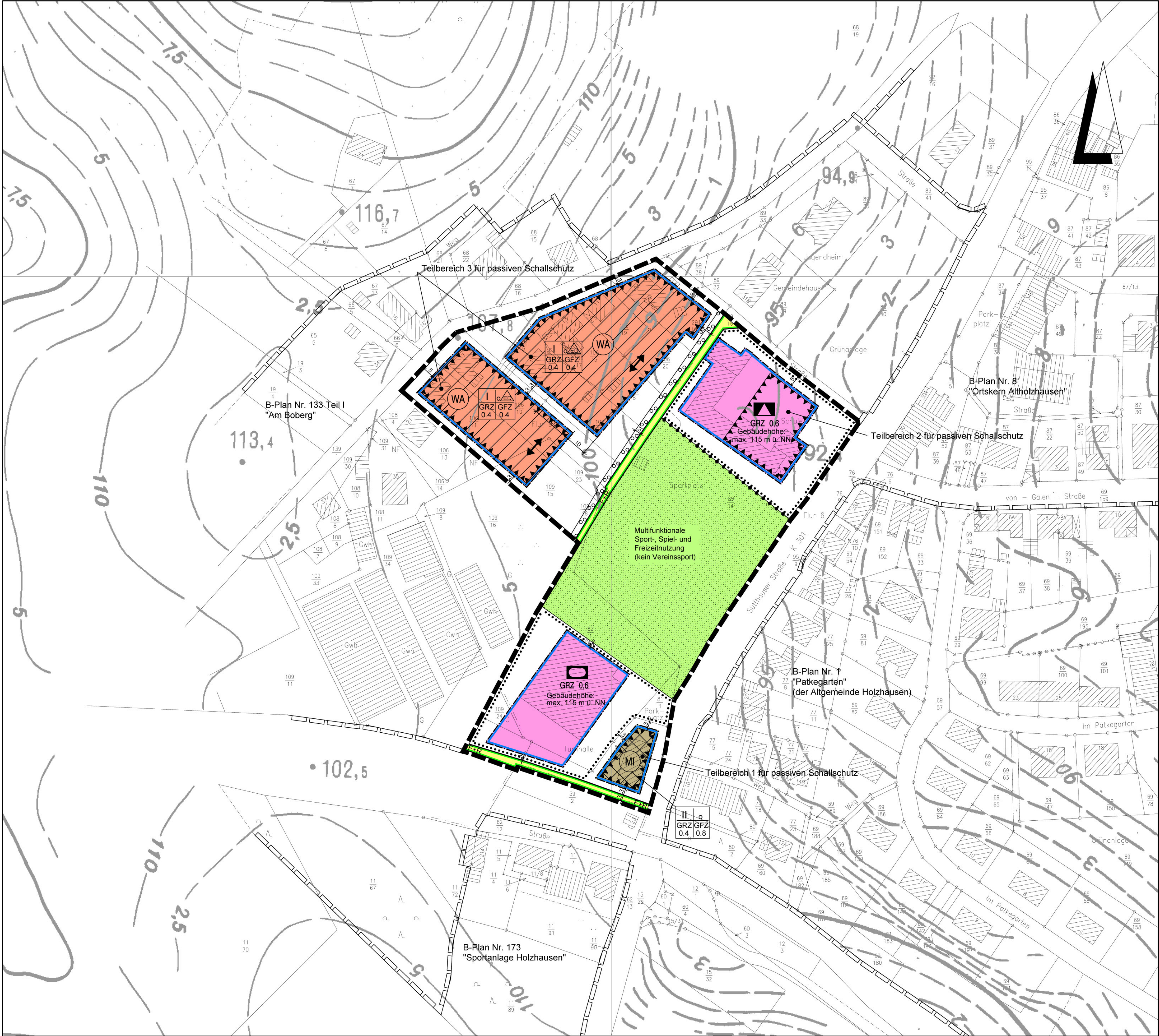


# BEBAUUNGSPLAN NR. 239

## "ALT-HOLZHAUSEN-WEST"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenvorschrift i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

#### I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze  
Flurgrenze  
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal  
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN  
Flurstücksnummer  
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Wohngebäude mit Hausnummern  
Wirtschaftsgebäude, Garagen

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich  
überbaubarer Bereich  
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Hochmaß)  
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

##### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

überbaubarer Bereich  
Flächen für den Gemeinbedarf  
nicht überbaubarer Bereich  
Einrichtungen und Anlagen:  
Schule  
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

##### 6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Fuß- und Radweg

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

öffentliche Grünfläche

##### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

##### 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfahrrichtung)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

#### § 1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### § 2 Öffentliche Grünfläche, Multifunktionale Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

a) Die öffentliche Grünfläche ist überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten.

b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im Rahmen der multifunktionalen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebietsvertragliche Sport- und Spielanlagen
- Zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Größe von maximal 50 m², z.B. für Geräteschuppen o.ä.
- Geländemodellierungen (Aufschüttungen) auf einer Grundfläche von maximal 1.000 m² bis zu einer Höhe von maximal 105 m u. NN
- Fußwege

c) Nicht zulässig ist die Nutzung der Fläche für den Vereinsport.

d) Die Oberfläche bzw. der Untergrund von Sport- und Spielanlagen sowie von Fußwegen muss wasserundurchlässig ausgeführt werden, z.B. als Rasen / Kunstrasen, Sandfläche, wassergebundene Decke, o.ä. Vollversiegelte Sport- und Spielfelder z.B. gepflasterte oder asphaltierte Flächen sind nur in untergeordnetem Umfang bis zu einer Größe von maximal 750 m² zulässig.

#### § 3 Traufhöhen (Gebäudehöhen) gem. § 16 BauNVO

Die Traufhöhen der Gebäude im WA-Gebiet dürfen eine Höhe von 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

### § 4 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Innerhalb des WA-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 3 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

### § 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die hochzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

### § 6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mitzurechnen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### § 7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz (gegenüber Verkehrslärm):

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 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

Geschoss		MI	
		Teilbereich 1 (MI)	
Einstufung	Fassaden zur Suthäuser Str.	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB
	Seitenfassaden	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB
(LBP) (erforderliches R <sub>w, res</sub> )			

		Teilbereich 2	
		Gemeinbedarf (Schule)	Gemeinbedarf (Wohn)
Einstufung	Fassaden zur Suthäuser Str.	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB
	Seitenfassaden	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB
(LBP) (erforderliches R <sub>w, res</sub> )			

		Teilbereich 3 (WA)	
Einstufung	Fassaden zur Suthäuser Str.	EG u. OG	LPB II Wohnen 30 dB
	Seitenfassaden	EG u. OG	LPB II Wohnen 30 dB
(LBP) (erforderliches R <sub>w, res</sub> )			

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (rückwärtige Fassaden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist für Gebäude oder Gebäudeteile, die mindestens in den Lärmpegelbereich III eingestuft sind, bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Georgsmarienhütte vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Für die Gebäude im WA-Gebiet gilt:

§ 1 Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.

§ 2 Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.

§ 3 Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitten sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmdach einhalten.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz als Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist folgendes zu beachten:

- Abrissarbeiten von Gebäuden im Winter, möglichst bei Frost.
- Beim Fund von Fledermäusen und Vögeln (besetzte Nester) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen und ein Sachverständiger für die jeweilige Tiergruppe zu Rate zu ziehen.
- Jedes Gebäude sollte auf jeden Fall kurz vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden.
- Baufeldräumung (z.B. Abschieben von Oberboden, Entfernung von Gehölzbestand, Abriss von Gebäuden oder -teilen) nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang August und Ende Februar.

3.3 Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 133 Teil I.

Durch den Bebauungsplan Nr. 239 „Alt-Holzhausen West“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 „Ortskern Altholzhausen“ und Nr. 133 Teil I „Am Boberg“ überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 239 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 133 unwirksam.

3.4 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der südlich gelegenen, vorhandenen Schienenstrecke (Hasbergen - Georgsmarienhütte) und der „Suthäuser Straße“ K 301 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 89) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 239 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 12.10.2012 (SIEGEL) gez. Pohlmann Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 12.10.2012 (SIEGEL) gez. Pohlmann Bürgermeister

### Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 1083/2010 Stand vom 01.12.2010). 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 17.10.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück. - Katasteramt Osnabrück - (SIEGEL) D. Eckert, VmOR (Unterschrift)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.01.2012 bis 13.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Georgsmarienhütte, den 12.10.2012 (SIEGEL) gez. Pohlmann Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 12.10.2012 (SIEGEL) gez. Pohlmann Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 239 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2012 im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2012 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 12.10.2012 (SIEGEL) gez. Pohlmann Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

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

Georgsmarienhütte, den 12.10.2012 (SIEGEL) gez. Desmarowitz Bürgermeister

### Übersichtskarte M. 1 : 5000

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG osnabrück  
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst  
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Wallenhorst, 2012-07-12 gez. Desmarowitz

Plan-Nummer:	H:\GMH\21034\YPLAENE\bp_239\202_dwg(Layout) - (V1-10)
Datum	Zeichen
2009-05	Dw
2009-05	Wz
2012-07	Dw
freigegeben	Dw

### GEORGS MARIEN HUETTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 239

### "ALT-HOLZHAUSEN-WEST"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan	Maßstab	Unterlage	1
ABSCHEIT	1 : 1000	1	1(1)

Letzte Protokoll: 2012-10-20 Letzte Spielplan: 2012-10-20



# **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

### **§ 1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **§ 2 Öffentliche Grünfläche „Multifunktionale Sport-, Spiel- und Freizeitnutzung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

- a) Die öffentliche Grünfläche ist überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten.
- b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im Rahmen der multifunktionalen Sport-, Spiel- und Freizeitnutzung folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebietsverträgliche Sport- und Spielanlagen
  - Zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup>, z.B. für Geräteschuppen o.ä..
  - Geländemodellierungen (Aufschüttungen) auf einer Grundfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von maximal 105 m ü.NN
  - Fußwege
- c) Nicht zulässig ist die Nutzung der Fläche für den Vereinssport.
- d) Die Oberfläche bzw. der Untergrund von Sport- und Spielanlagen sowie von Fußwegen muss wasserdurchlässig ausgeführt werden, z.B. als Rasen / Kunstrasen, Sandfläche, wassergebundene Decke, o.ä.. Vollversiegelte Sport- und Spielfelder z.B. gepflasterte oder asphaltierte Flächen sind nur in untergeordnetem Umfang bis zu einer Größe von maximal 750 m<sup>2</sup> zulässig.

### **§ 3 Traufhöhen (Gebäudehöhen) gem. § 16 BauNVO**

Die Traufhöhen der Gebäude im WA-Gebiet dürfen eine Höhe von 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

§ 4 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Innerhalb des WA-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 3 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

§ 6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mitzurechnen.
- b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz (gegenüber Verkehrslärm):

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 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

			Geschoss	MI	
			Teilbereich 1 (MI)		
Einstufung Lärmpegel- bereiche  (LBP) (erforderliches R'w, res.)	Fassaden zur Sutthauser Str.	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB		
	Seitenfassaden	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB		
			Teilbereich 2		
			Gemeinbedarf (Schule)	Gemeinbedarf (Wohn)	
Einstufung Lärmpegel- bereiche  (LBP) (erforderliches R'w, res.)	Fassaden zur Sutthauser Str.	EG u. OG	LPB V Wohnen 45 dB	LPB V Wohnen 45 dB	
	Seitenfassaden	EG u. OG	LPB IV Wohnen 40 dB	LPB V Wohnen 45 dB	
			Teilbereich 3 (WA)		
Einstufung Lärmpegel- bereiche  (LBP) (erforderliches R'w, res.)	Fassaden zur Sutthauser Str.	EG u. OG	LPB II Wohnen 30 dB		
	Seitenfassaden	EG u. OG	LPB II Wohnen 30 dB		

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (rückwärtige Fassaden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist für Gebäude oder Gebäudeteile, die mindestens in den Lärmpegelbereich III eingestuft sind, bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Georgsmarienhütte vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Für die Gebäude im WA-Gebiet gilt:

§ 1 Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.

§ 2 Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.

§ 3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB  
und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

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 gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutz-gesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist folgendes zu beachten:

- Abrissarbeiten von Gebäuden im Winter, möglichst bei Frost.
- Beim Fund von Fledermäusen und Vögeln (besetzte Nester) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen und ein Sachverständiger für die jeweilige Tiergruppe zu Rate zu ziehen.
- Jedes Gebäude sollte auf jeden Fall kurz vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden.
- Baufeldräumung (z.B. Abschieben von Oberboden, Entfernung von Gehölzbestand, Abriss von Gebäuden oder -teilen) nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang August und Ende Februar.

3.3 Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 133 Teil I.

Durch den Bebauungsplan Nr. 239 „Alt-Holzhausen West“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 „Ortskern Altholzhausen“ und Nr. 133 Teil I „Am Boberg“ überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 239 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 133 unwirksam.

3.4 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der südlich gelegenen, vorhandenen Schienenstrecke (Hasbergen - Georgsmarienhütte) und der „Sutthauser Straße“ K 301 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulasträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.