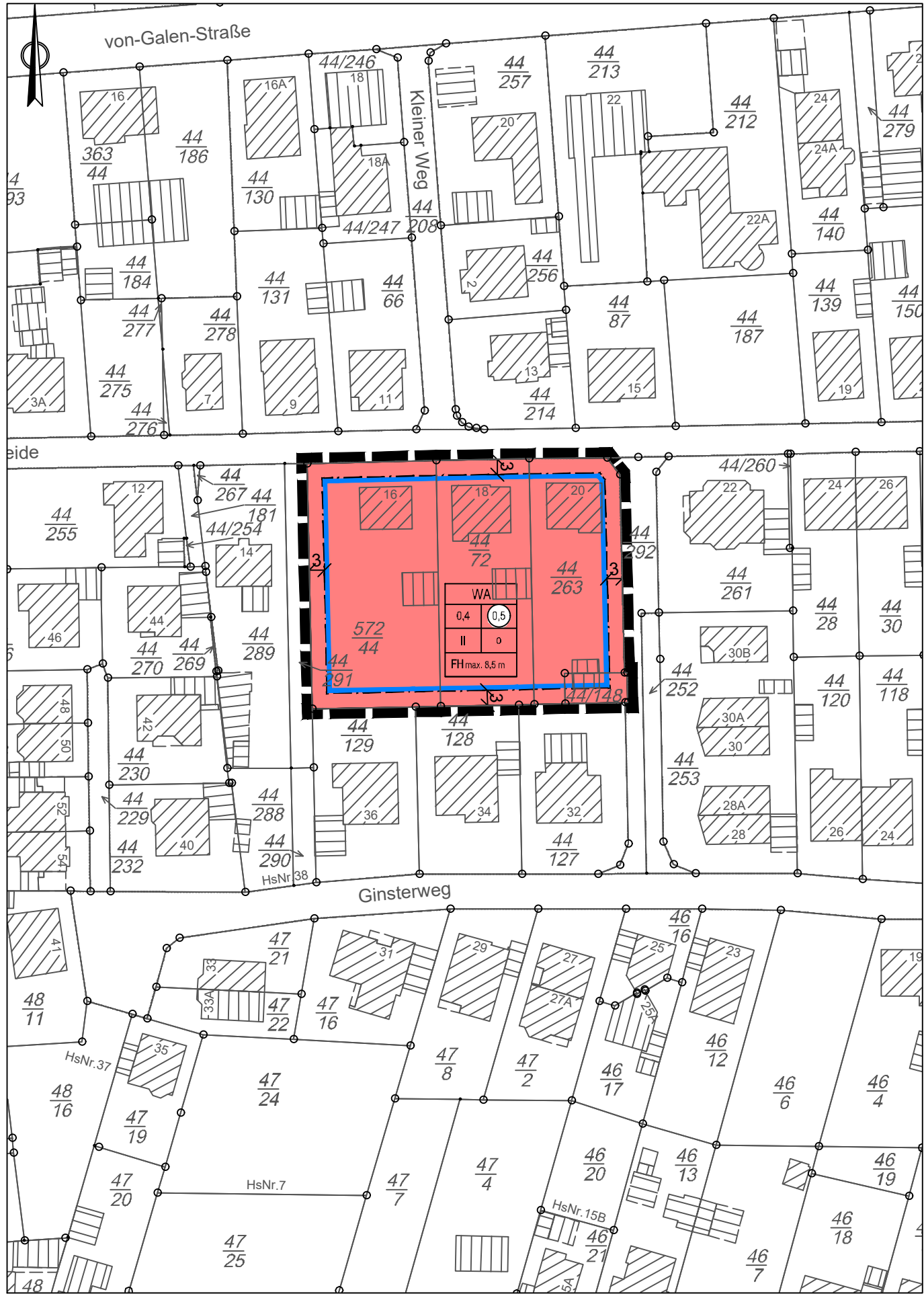


Bebauungsplan Nr. 5 (Holzhausen)  
"Flur 6" - 4. Änderung



Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) der § 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 5 (Holzhausen) „Flur 6“ - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wird entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 18.08.2021

gez. Bahlo  
Bürgermeisterin S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Holzhausen) „Flur 6“ - 4. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 18.08.2021

gez. Bahlo  
Bürgermeisterin S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 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 04.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen vom 12.01.2021 bis 12.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 18.08.2021

gez. Bahlo  
Bürgermeisterin S

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) in der derzeit geltenden Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH max 8,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Art der Bauweise: o = offene Bauweise

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 18.08.2021

gez. Bahlo  
Bürgermeisterin S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.09.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 17 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2021 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 16.09.2021

gez. Bahlo  
Bürgermeisterin S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin S

Textliche Festsetzungen

§1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Innerhalb des WA gilt eine maximale Firsthöhe von 8,5 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Im Rahmen des Bestandschutzes ist für Anbauten eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von maximal 8,5 m zulässig, wenn die bestehende Firsthöhe des jeweiligen Bestandsgebäudes durch den Anbau nicht überschritten wird.

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

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

§4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Bei der Beseitigung vom Laub- und Obstbäumen, die einen Stammumfang von über 40 cm gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen, ist je beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.

§5 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50 % überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in weiter Reihe erforderlich ist.
- Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert 0,5 oder besser) befestigt.

§6 Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Hinweis

1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauten Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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

3 Regenwassernutzung

Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt werden, bzw. in Zisternen gesammelt werden und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

4 Sonstiges

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Holzhausen) „Flur 6“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

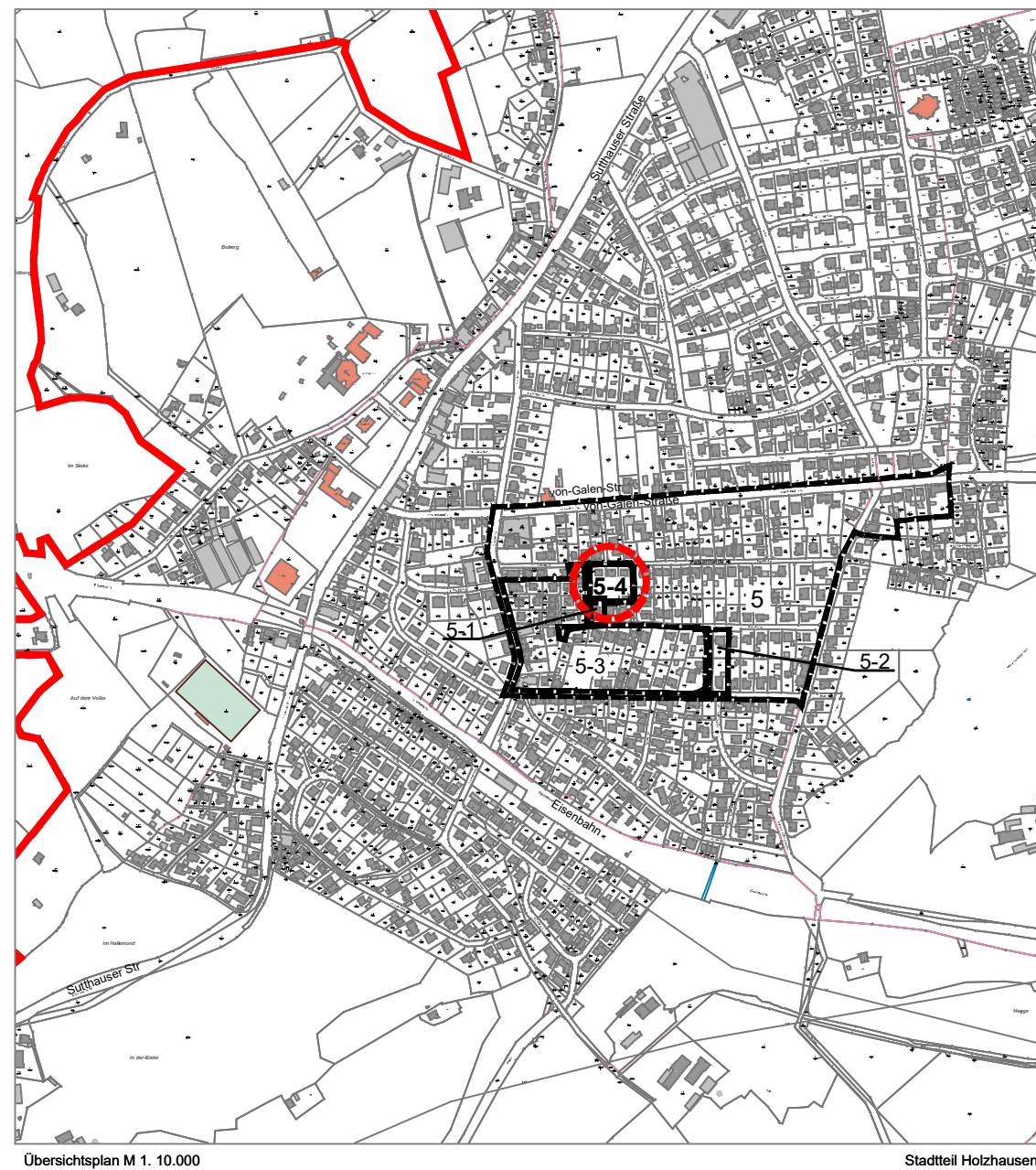
Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück

GEORGSMARIENHÜTTE

Bebauungsplan Nr. 5 (Holzhausen)  
"Flur 6" - 4. Änderung

gemäß § 13a BauGB  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung

- ABSCHRIFT -





# **Bebauungsplan Nr. 5 (Holzhausen)**

## **"Flur 6" - 4. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **§1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **§2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Innerhalb des WA gilt eine maximale Firsthöhe von 8,5 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Im Rahmen des Bestandschutzes ist für Anbauten eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von maximal 8,5 m zulässig, wenn die bestehende Firsthöhe des jeweiligen Bestandsgebäudes durch den Anbau nicht überschritten wird.

#### **§3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

#### **§4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB**

Bei der Beseitigung von Laub- und Obstbäumen, die einen Stammumfang von über 40 cm gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen, ist je beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.

#### **§5 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50 % überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in weiter Reihe erforderlich ist.
- Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert 0,5 oder besser) befestigt.

#### **§6 Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

# **Bebauungsplan Nr. 5 (Holzhausen)**

## **"Flur 6" - 4. Änderung**

### **Hinweis**

#### **1 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

#### **2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

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

#### **3 Regenwassernutzung**

Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt werden, bzw. in Zisternen gesammelt werden und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

#### **4 Sonstiges**

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Holzhausen) „Flur 6“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.