**Präambel und Ausfertigung**
**(mit örtlichen Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 238 „Dröper - West" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2006

.....
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Dröper-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2006

.....
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung
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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.10.2005).
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 24.08.2006

.....
Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück
Unterschrift

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 24.08.2006

i.A. Heike Roßmann
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.05.2006 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 11.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte , den 01.09.2006

.....
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2006

.....
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 15.09.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 17 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2006 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 26.09.2006

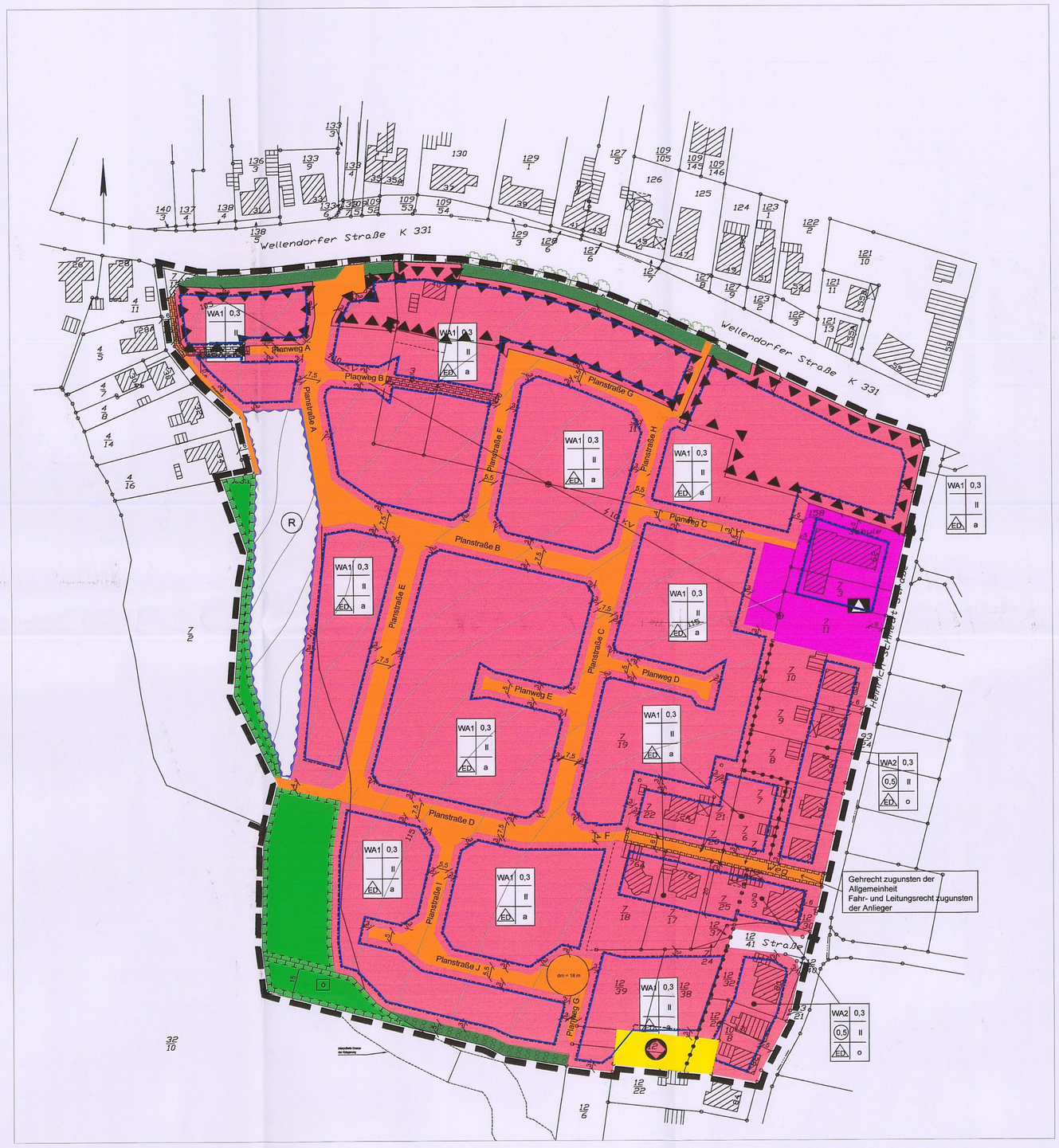
.....
Bürgermeister

**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 , den

.....
Bürgermeister




## Planzeichenerklärung
## gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
(0,5) — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

a — abweichende Bauweise (siehe Ziffer 4.1 der textl. Festsetzungen)
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Schule

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

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
A + F = Anlieger- und Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Ablagerung
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(R) Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehr-ungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )
mit Leitungsrecht oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Erklärungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
**gemäß § 9 (1) BauGB**

1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 1 - Bereiche

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 2 - Bereiche

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 1,00 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 11,00 m nicht überschreiten.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA 1 - Bereiche
4.1 In den WA 1 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise

5. Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet unzulässig.

6. Der Sicherheitsabstand von 15 Metern zwischen der Altablagerung Nr. 43 und der geplanten Wohnbebauung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieses schließt auch den vollständigen Verzicht auf unterirdische Bauwerke, wie Rohrleitungen etc. ein.

7. Der gekennzeichnete Bereich (Gemarkung Oesede Flur 15 Flurstücke 12/11 und 12/12 beide teilweise) ist im Vorfeld einer Bebauung auf Kriegseinwirkungen zu sondieren. Die entsprechende Freigabebescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn beizubringen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit WA gekennzeichneten Bereich der ersten Baureihe zur Wellendorfer Straße der nördlichen Fassade bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.
Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.
Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

9. Textliche Festsetzungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen:
9.1. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden 3 – reihige strauchbetonte Gehölzanpflanzungen zur Abschirmung und Einbindung des Baugebietes angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans.
9.2 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Waldbestand und der geplanten Bebauung erfolgt die Anlage eines Waldaußenrandes aus standortheimischen Gehölzen. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans. Die Flächen werden dauerhaft erhalten und gepflegt.
9.3 Eine Fläche für planexterne Maßnahmen zum Ausgleich wird auf der Teilfläche 2 gem. 54. FNP - Änderung (Gemarkung Kloster Oesede Flur 4 Flurstück 26/2) von der Stadt Georgsmarienhütte vorgehalten.
Eine Flächenanteil von 0,9078 ha aus o. g. Flurstück ist den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 238 gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

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

**1. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 1 - Bereiche**

1.1 In den WA 1 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad festgesetzt.

1.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

1.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

**2. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 2 - Bereiche**

2.1 Im WA 2 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 40 bis 55 Grad festgesetzt.

2.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

2.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

**HINWEISE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweise zum Schallschutz
Die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein.

Wohn- und Schlafräume der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein. Es wird empfohlen, die Grundrisse der benannten Gebäudereihe so auszurichten, dass zum Norden orientierte Räume nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Zusätzliche Lüftungseinrichtungen sind dann nicht notwendig.

Hinweise zu Versorgungsleitungen
Im Plangebiet liegen laut Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Versorgungseinrichtungen.

**EMPFEHLUNG**

**Regenwassernutzung:**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ( z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

**Solarenergie:**

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des $CO_2$ -Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

**Lage der externen Kompensationsfläche**

Übersichtsplan

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Telefon: 0541 / 957 33 - 0
Telefax: 0541 / 957 33 - 33
http: // www.nlg.de
E-Mail: info@osnabrueck.nlg.de

NLG aktiv für land und leute

Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 238
"Dröper - West" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

GEORGS MARIEN HUETTE

Maßstab: 1 : 1 000
gez.: Roßmann
geändert:

Urschrift

Osnabrück, den 03.07.2006
Planverfasser:

**Präambel und Ausfertigung**
**(mit örtlichen Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 238 „Dröper - West" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2006

gez. Lunte
Bürgermeister

Siegel

**Verfahrensvermerke**
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Dröper-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2006

gez. Lunte
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung
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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.10.2005).
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 24.08.2006

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

gez.: Brune
Unterschrift

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 24.08.2006

i.A. Heike Roßmann
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.05.2006 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 11.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte , den 01.09.2006

gez. Lunte
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 01.09.2006

gez. Lunte
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 15.09.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. ...17.....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2006.....rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 26.09.2006

gez. Lunte
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 , den

.....
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung
## gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
(0,5) — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

a — abweichende Bauweise (siehe Ziffer 4.1 der textl. Festsetzungen)
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Schule

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

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
A + F = Anlieger- und Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Ablagerung siehe textliche Festsetzung Nr. 7

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(R) Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehr-ungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )
mit Leitungsrecht oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Erklärungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
**gemäß § 9 (1) BauGB**

1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 1 - Bereiche

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 2 - Bereiche

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 1,00 m nicht überschreiten.

Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 11,00 m nicht überschreiten.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA 1 - Bereiche
4.1 In den WA 1 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise

5. Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet unzulässig.

6. Der Sicherheitsabstand von 15 Metern zwischen der Altablagerung Nr. 43 und der geplanten Wohnbebauung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieses schließt auch den vollständigen Verzicht auf unterirdische Bauwerke, wie Rohrleitungen etc. ein.

7. Der gekennzeichnete Bereich (Gemarkung Oesede Flur 15 Flurstücke 12/11 und 12/12 beide teilweise) ist im Vorfeld einer Bebauung auf Kriegseinwirkungen zu sondieren. Die entsprechende Freigabebescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn beizubringen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit WA gekennzeichneten Bereich der ersten Baureihe zur Wellendorfer Straße der nördlichen Fassade bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.
Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.
Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

9. Textliche Festsetzungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen:
9.1. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden 3 – reihige strauchbetonte Gehölzanpflanzungen zur Abschirmung und Einbindung des Baugebietes angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans.
9.2 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Waldbestand und der geplanten Bebauung erfolgt die Anlage eines Waldaußenrandes aus standortheimischen Gehölzen. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans. Die Flächen werden dauerhaft erhalten und gepflegt.
9.3 Eine Fläche für planexterne Maßnahmen zum Ausgleich wird auf der Teilfläche 2 gem. 54. FNP - Änderung (Gemarkung Kloster Oesede Flur 4 Flurstück 26/2) von der Stadt Georgsmarienhütte vorgehalten.
Eine Flächenanteil von 0,9078 ha aus o. g. Flurstück ist den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 238 gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

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

**1. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 1 - Bereiche**

1.1 In den WA 1 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad festgesetzt.

1.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

1.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

**2. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 2 - Bereiche**

2.1 Im WA 2 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 40 bis 55 Grad festgesetzt.

2.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

2.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

**HINWEISE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweise zum Schallschutz
Die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein.

Wohn- und Schlafräume der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein. Es wird empfohlen, die Grundrisse der benannten Gebäudereihe so auszurichten, dass zum Norden orientierte Räume nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Zusätzliche Lüftungseinrichtungen sind dann nicht notwendig.

Hinweise zu Versorgungsleitungen
Im Plangebiet liegen laut Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Versorgungseinrichtungen.

**EMPFEHLUNG**

**Regenwassernutzung:**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ( z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

**Solarenergie:**

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des $CO_2$ -Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

**Lage der externen Kompensationsfläche**

Übersichtsplan

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Telefon: 0541 / 957 33 - 0
Telefax: 0541 / 957 33 - 33
http: // www.nlg.de
E-Mail: info@osnabrueck.nlg.de

NLG aktiv für land und leute

Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 238
"Dröper - West" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

GEORGS MARIEN HUETTE

Maßstab: 1 : 1 000
gez.: Roßmann

geändert:

Abschrift

Osnabrück, den 03.07.2006
Planverfasser: i.A. Heike Roßmann

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
## gemäß § 9 (1) BauGB

1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO
   Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 1 - Bereiche

   Sockelhöhe
   Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 0,50 m nicht überschreiten.

   Gebäudehöhe
   Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO für WA 2 - Bereiche

   Sockelhöhe
   Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Gebäudeachse, in der Mitte der Gebäude 1,00 m nicht überschreiten.

   Gebäudehöhe
   Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 11,00 m nicht überschreiten.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für WA 1 - Bereiche

4.1 In den WA 1 - Bereichen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten = abweichende Bauweise

5. Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet unzulässig.

6. Der Sicherheitsabstand von 15 Metern zwischen der Altablagerung Nr. 43 und der geplanten Wohnbebauung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieses schließt auch den vollständigen Verzicht auf unterirdische Bauwerke, wie Rohrleitungen etc. ein.

7. Der gekennzeichnete Bereich (Gemarkung Oesede Flur 15 Flurstücke 12/11 und 12/12 beide teilweise) ist im Vorfeld einer Bebauung auf Kriegseinwirkungen zu sondieren. Die entsprechende Freigabebescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn beizubringen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit WA gekennzeichneten Bereich der ersten Baureihe zur Wellendorfer Straße der nördlichen Fassade bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.
Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für alle straßenseitig angeordneten Fassaden der Wellendorfer Straße notwendig.
Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

9. Textliche Festsetzungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen:

9.1. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden 3 – reihige strauchbetonte Gehölzanpflanzungen zur Abschirmung und Einbindung des Baugebietes angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans.

9.2 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Waldbestand und der geplanten Bebauung erfolgt die Anlage eines Waldaußenrandes aus standortheimischen Gehölzen. Die Auswahl der Pflanzenarten orientiert sich an den Vorschlägen der Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans. Die Flächen werden dauerhaft erhalten und gepflegt.

9.3 Eine Fläche für planexterne Maßnahmen zum Ausgleich wird auf der Teilfläche 2 gem. 54. FNP - Änderung (Gemarkung Kloster Oesede Flur 4 Flurstück 26/2) von der Stadt Georgsmarienhütte vorgehalten.
Eine Flächenanteil von 0,9078 ha aus o. g. Flurstück ist den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 238 gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

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

### 1. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 1 - Bereiche

1.1 In den WA 1 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad festgesetzt.

1.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

1.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

### 2. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten für WA 2 - Bereiche

2.1 Im WA 2 - Bereichen wird allgemein eine Dachneigung von 40 bis 55 Grad festgesetzt.

2.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden.

2.3 Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzupassen.

## HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweise zum Schallschutz
Die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein.

Wohn- und Schlafräume der ersten Gebäudereihe parallel zur Wellendorfer Straße sollten in Richtung Süden orientiert sein. Es wird empfohlen, die Grundrisse der benannten Gebäudereihe so auszurichten, dass zum Norden orientierte Räume nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden. Zusätzliche Lüftungseinrichtungen sind dann nicht notwendig.

Hinweise zu Versorgungsleitungen
Im Plangebiet liegen laut Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Versorgungseinrichtungen.

## EMPFEHLUNG

**Regenwassernutzung:**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ( z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

**Solarenergie:**

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des $CO_2$ -Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.