

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - 1,0 Geschosflächenzahl
  - GH max. ...m maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
  - Wasserflächen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
    - Zweckbestimmung:
      - St Stellplätze
      - Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten des Kulturverbandes (Gewässerunterhaltung) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
      - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - LPB V Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
    - LPB V Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Schichtreife für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Lärmschutzwand

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- Kerngebiete (MK) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO**
  - Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO**

Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Gesamthöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.
- Anpflanzung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Je angefangene 7 Stellplätze ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesenen Fläche für Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (passiver Schallschutz)**

a) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)  
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 – 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, aufweisen.

b) An der in der Planzeichnung gekennzeichneten nördlich Grenze des Kerngebietes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 87,80 m über Normalhöhennull (NHN) zu errichten.
- Flächen (Maßnahmen) für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die Unterlängen der Brückenbauwerke im Bereich der Düte dürfen eine Höhe von 85,41 m über NHN nicht überschreiten.
- Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 267 „Stadtmitte“ sowie die Überbauung der Düte verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Kompensation der erforderlichen 3,261 Wertebinheiten erfolgt im Bereich der Kompensationsmaßnahme „Königsbach II“ in Holzhausen auf einer 1,253 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 38/18 in der Gemarkung Holzhausen, Flur 5.

Diese externen Kompensationsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Stellplätze

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- Stellplätze**
  - Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
  - Je 40 m<sup>2</sup> Nutzflächen an Büro- und Verwaltungsräume ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
  - Je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

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

- Überplanung des Bebauungsplans Nr. 224 „Stadtzentrum Nordost“**

Durch den Bebauungsplan Nr. 267 „Stadtmitte“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 224 „Stadtzentrum Nordost“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 267 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 224 für die überplanten Flächen unwirksam.
- Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des historischen Zentrums von Oesede muss die Stadt- und Kreisarchäologie rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten informiert werden, um die Baumaßnahmen ggf. begleiten zu können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.ä. sein: Tongefäßscherben, Holzhausanbauten, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Siederkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen -, 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.2 Artenschutz (Baufeldräumung)

Zur Vermeidung oder Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Rodungen und Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln stattfinden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Fällen und der Rückschnitt von Gehölzen (außerhalb von Gärten und Wäld) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Baumfällarbeiten oder Gehölzschnitt müssen daher im Winter erfolgen.
- Brutvogel (Gebäudeabriss/Baufeldräumung): Zur Vermeidung der Tothung von Individuen europäischer Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen müssen Abriss-/ Umbauarbeiten am Gebäudebestand während der Baufrüherung (Gehölzentrümmern / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) außerhalb der Brutzeit erfolgen (zwischen dem 01.09. und dem 01.03.). Sollten Gehölzstrukturen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand während der Brutzeit erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaußerlegung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölz- oder gebäudebrütender Vögelarten durch die Baufrüherung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Störungen durch Licht sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zu vermeiden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Dabei soll die Düte unbelichtet bleiben, so soll sichergestellt werden, dass eine potenzielle Leitfunktion am Fließgewässer erhalten bleiben kann.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind bei Neuanpflanzungen heimische, blütenreiche und damit insektenreiche Gehölze zu wählen.

### 3.4 Altlasten

Nach dem Niedersächsischen Altlastenprogramm befindet sich im Teilbereich östlich der Düte der Altstandort Nr. 45/019 221 5016. Für diese Fläche sind bereits Sanierungen durchgeführt worden, sodass eine Befreiung des Plangebietes über die Immissionspläne Wasser, Boden und Bodentluft nicht zu erwarten ist. Aus Vorsorgegründen wird eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen. Sollte während der Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich sein, so sind die Einzelheiten hierfür neben der Unteren Wasserbehörde auch mit der Unteren Bundeschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

### 3.5 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Fachbereich IV, Abteilung „Planung und Umwelt“ der Stadt Georgsmarienhütte, Oeseder Straße 85, 49124 Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (Nds. KVVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 267 „Stadtmitte“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 02.12.2019 *gez. Bahlo* Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 „Stadtmitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 02.12.2019 *gez. Bahlo* Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 9  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2017  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2017). 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 08.11.2019  
Geschäftsnummer: L4-0934-2017

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katastramt Osnabrück- (Dienstsiegel) *gez. D. Eckert* Vermessungsdirektorin

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.02.2018 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.03.2018 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 02.12.2019 *gez. Bahlo* Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.05.2019 bis 01.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Georgsmarienhütte, den 02.12.2019 (SIEGEL) *gez. Bahlo* 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 04.11.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 02.12.2019 (SIEGEL) *gez. Bahlo* Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 267 „Stadtmitte“, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht worden.

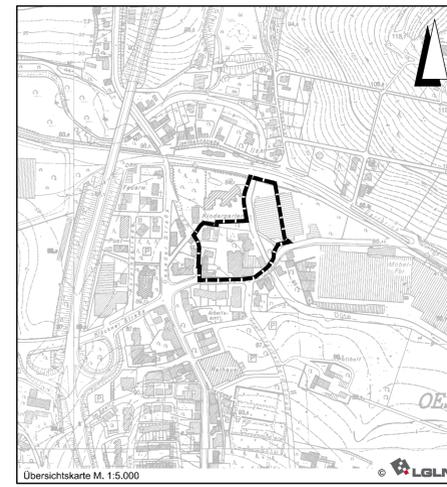
Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2019 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 02.12.2019 (SIEGEL) *gez. Bahlo* Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beschiebliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beschiebliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, den (SIEGEL) *gez. Bahlo* Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG Tel: 05407/890-0 • Fax: 05407/890-89 <i>gez. Jppa Desmarowitz</i>	2019-11	Dw
	2019-11	Ber
	2019-11	Dw
	2019-11	Dw
	2019-11	Dw

Wallenhorst, 2019-11-04

Plan-Nummer: H:\GAM\12\3306\PLANE\BPA\BPA\_267\_03\_AbschDrV.dwg\AbschDrV

**GEORGS MARIEN HUETTE** BEBAUUNGSPLAN NR. 267 "Stadtmitte"

ABSCHRIFT Maßstab 1:500

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1.1 Kerngebiete (MK) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO**

- a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **1.2 Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO**

Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Gesamthöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

### **1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Je angefangene 7 Stellplätze ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesenen Fläche für Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### **1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (passiver Schallschutz)**

- a) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 -- 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70-- 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 --Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

- b) An der in der Planzeichnung gekennzeichneten nördlich Grenze des Kerngebiets ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 87,80 m über Normalhöhennull (NHN) zu errichten.

### **1.5 Flächen (Maßnahmen) für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die Unterkanten der Brückenbauwerke im Bereich der Düte dürfen eine Höhe von 85,41 m über NHN nicht unterschreiten.

### **1.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 267 „Stadtmitte“ sowie die Überbauung der Düte verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Kompensation der erforderlichen 3.261 Werteinheiten erfolgt im Bereich der Kompensationsmaßnahme „Königsbach II“ in Holzhausen auf einer 1.253 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 38/18 in der Gemarkung Holzhausen, Flur 5.

Diese externen Kompensationsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Stellplätze**

**gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

### **2.1 Stellplätze**

- Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Je 40 m<sup>2</sup> Nutzflächen an Büro- und Verwaltungsräume ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

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

#### **3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 224 „Stadtzentrum Nordost“**

Durch den Bebauungsplan Nr. 267 „Stadtmitte“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 224 „Stadtzentrum Nordost“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 267 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 für die überplanten Flächen unwirksam.

#### **3.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des historischen Zentrums von Oesede muss die Stadt- und Kreisarchäologie rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdingriffe informiert werden, um die Baumaßnahmen ggf. begleiten zu können.

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 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.3 Artenschutz (Baufeldräumung)

Zur Vermeidung oder Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Rodungen und Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison von Vögeln stattfinden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Fällen und der Rückschnitt von Gehölzen (außerhalb von Gärten und Wald) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Baumfällarbeiten oder Gehölzrückschnitt müssen daher im Winter erfolgen.
- Brutvögel (Gebäudeabriss/Baufeldräumung): Zur Vermeidung der Tötung von Individuen europäischer Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen müssen Abriss-/ Umbauarbeiten am Gebäudebestand sowie die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) außerhalb der Brutzeit erfolgen (zwischen dem 01.08. und dem 01.03.). Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand während der Brutzeit erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeiten-beschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölz- oder gebäudebrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Störungen durch Licht sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zu vermeiden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Dabei soll die Düte unbeleuchtet bleiben, so soll sichergestellt werden, dass eine potenzielle Leitfunktion am Fließgewässer erhalten bleiben kann.
- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind bei Neuanpflanzungen heimische, blütenreiche und damit insektenreiche Gehölze zu wählen.

### 3.4 Altlasten

Nach dem Niedersächsischen Altlastenprogramm befindet sich im Teilbereich östlich der Düte der Altstandort Nr. 459 019 221 5016. Für diese Fläche sind bereits Sanierungen durchgeführt worden, sodass eine Beeinflussung des Plangebietes über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft nicht zu erwarten ist. Aus Vorsorgegründen wird eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen. Sollte während der Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich sein, so sind die Einzelheiten hierfür neben der Unteren Wasserbehörde auch mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

### 3.5 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Fachbereich IV, Abteilung „Planung und Umwelt“ der Stadt Georgsmarienhütte, Oeseder Straße 85, 49124 Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.