

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 m² 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**

2.1 Stellplätze

- Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Je 40 m² Nutzflächen an Büro- und Verwaltungsräume ist auf dem Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Je 35 m² 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 Erdeingriffe 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.