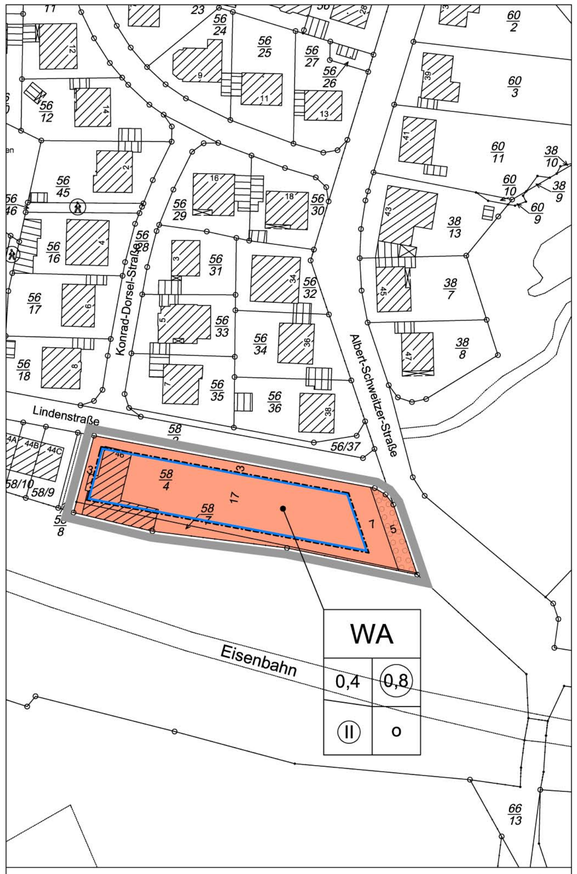
auf der äußeren Linie ohne Rand schneiden



Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b i. V. m. § 178 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

Hinweise

1 Inkrafttreten
Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 9 „Holzhauser Weg und Nr. 125 „Lindenstraße“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ ersetzt.

2 Aufhebung der örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung im Plangebiet
Die örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung vom 23.10.1973 zum Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“ gilt nicht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“.

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

4 Brauchwassernutzung
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:
Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

5 Hinweis des Katasteramtes
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

6 Grundwasser
Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

7 Hinweise zum Artenschutz
Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten.
Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist deshalb vorab zu prüfen, ob Vögel in den Gehölzen im Plangebiet nisten. Sollten Gelege oder Jungvögel gefunden werden, dürfen diese nicht entfernt oder zerstört werden und es ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.
Das Schützenhaus ist vor Beginn der Abrissarbeiten auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen. Ggf. muss beim Vorkommen von Brutplätzen oder Winterquartieren der Abriss bis nach Ende der Brutzeit bzw. der Winterpause verschoben werden.

8 Hinweise der GET Eisenbahn und Transport GmbH
Zwischen Garten und Bahngelände ist ein fester Zaun ohne Durchgang in Richtung Bahngelände auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Sollte die Mitnutzung des Bahndammes gestattet werden, ist dieser Zaun auf der Dammkrone zu errichten.
Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht zur Bahnseite hin abgeleitet werden.
Zugfahrten können während jeder Tages- und Nachtzeit und an jedem Kalendertag durchgeführt werden. Hierbei entstehende Emissionen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Geräusche, Licht etc.) müssen geduldet werden.

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Georgsmarienhütte, 24.04.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 24.04.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beschleunigtes Verfahren
Der Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Georgsmarienhütte, 24.04.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 24.04.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag vom 12.09.2017 bis 12.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 24.04.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 24.04.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten
Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ ist gem. § 10 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 8 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.2018
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holzhausen, Flur 6

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Januar 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.2017).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0005/2017 Osnabrück, 16.04.2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

gez. D. Eckert VmD
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i. V. m. § 178 BauGB

2.1 Bei der Beseitigung von Laubbäumen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je beseitigtem Laubbaum ist die Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen, mittelgroßen oder großen Laubbaums (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) gem. der nachfolgenden Gehölzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen müssen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB angelegt werden.

2.2 Zusätzlich ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß der Gehölzlisten anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Große Bäume (> 15m):		**Große Sträucher:**	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		**Kleine Sträucher:**	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus spinosa	- Schlehe
		Rhamnus catharicus	- Kreuzdorn
		Rosa canina	- Hundsrose

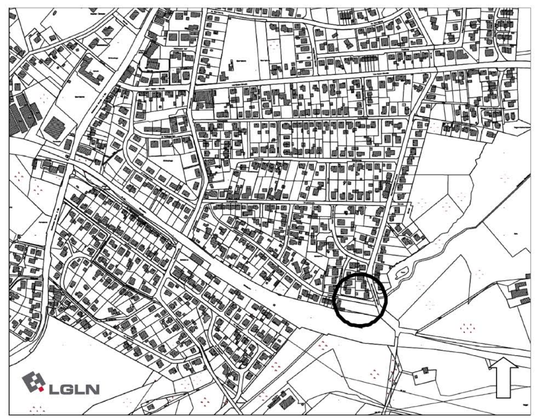
GEORGS MARIEN HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“

Verfahren nach § 13a BauGB

A B S C H R I F T



PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i. V. m. § 178 BauGB

2.1 Bei der Beseitigung von Laubbäumen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je beseitigtem Laubbaum ist die Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen, mittelgroßen oder großen Laubbaums (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) gem. der nachfolgenden Gehölzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen müssen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB angelegt werden.

2.2 Zusätzlich ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß der Gehölzlisten anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Große Bäume (> 15m):		**Große Sträucher:**	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		**Kleine Sträucher:**	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus spinosa	- Schlehe
		Rhamnus catharicus	- Kreuzdorn
		Rosa canina	- Hundsrose

Hinweise

1 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 9 „Holzhauser Weg und Nr. 125 „Lindenstraße“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ ersetzt.

2 Aufhebung der örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung im Plangebiet

Die örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung vom 23.10.1973 zum Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“ gilt nicht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“.

3 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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

4 Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:
Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von

Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

5 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

6 Grundwasser

Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

7 Hinweise zum Artenschutz

Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten.

Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist deshalb vorab zu prüfen, ob Vögel in den Gehölzen im Plangebiet nisten. Sollten Gelege oder Jungvögel gefunden werden, dürfen diese nicht entfernt oder zerstört werden und es ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

Das Schützenhaus ist vor Beginn der Abrissarbeiten auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen. Ggf. muss beim Vorkommen von Brutplätzen oder Winterquartieren der Abriss bis nach Ende der Brutzeit bzw. der Winterpause verschoben werden.

8 Hinweise der GET Eisenbahn und Transport GmbH

Zwischen Garten und Bahngelände ist ein fester Zaun ohne Durchgang in Richtung Bahngelände auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Sollte die Mitnutzung des Bahndammes gestattet werden, ist dieser Zaun auf der Dammkrone zu errichten.

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht zur Bahnseite hin abgeleitet werden.

Zugfahrten können während jeder Tages- und Nachtzeit und an jedem Kalendertag durchgeführt werden. Hierbei entstehende Emissionen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Geräusche, Licht etc.) müssen geduldet werden.