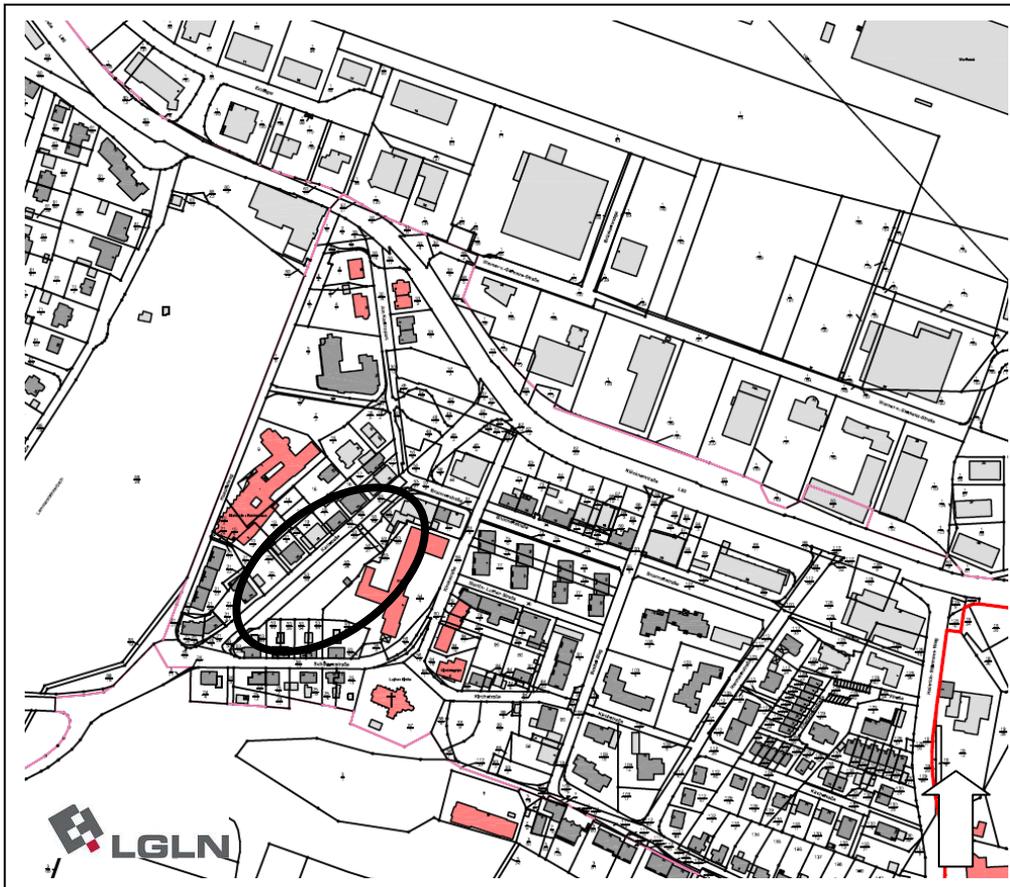


**Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung
„Sanierung Alte Kolonie“**

Verfahren nach § 13a BauGB

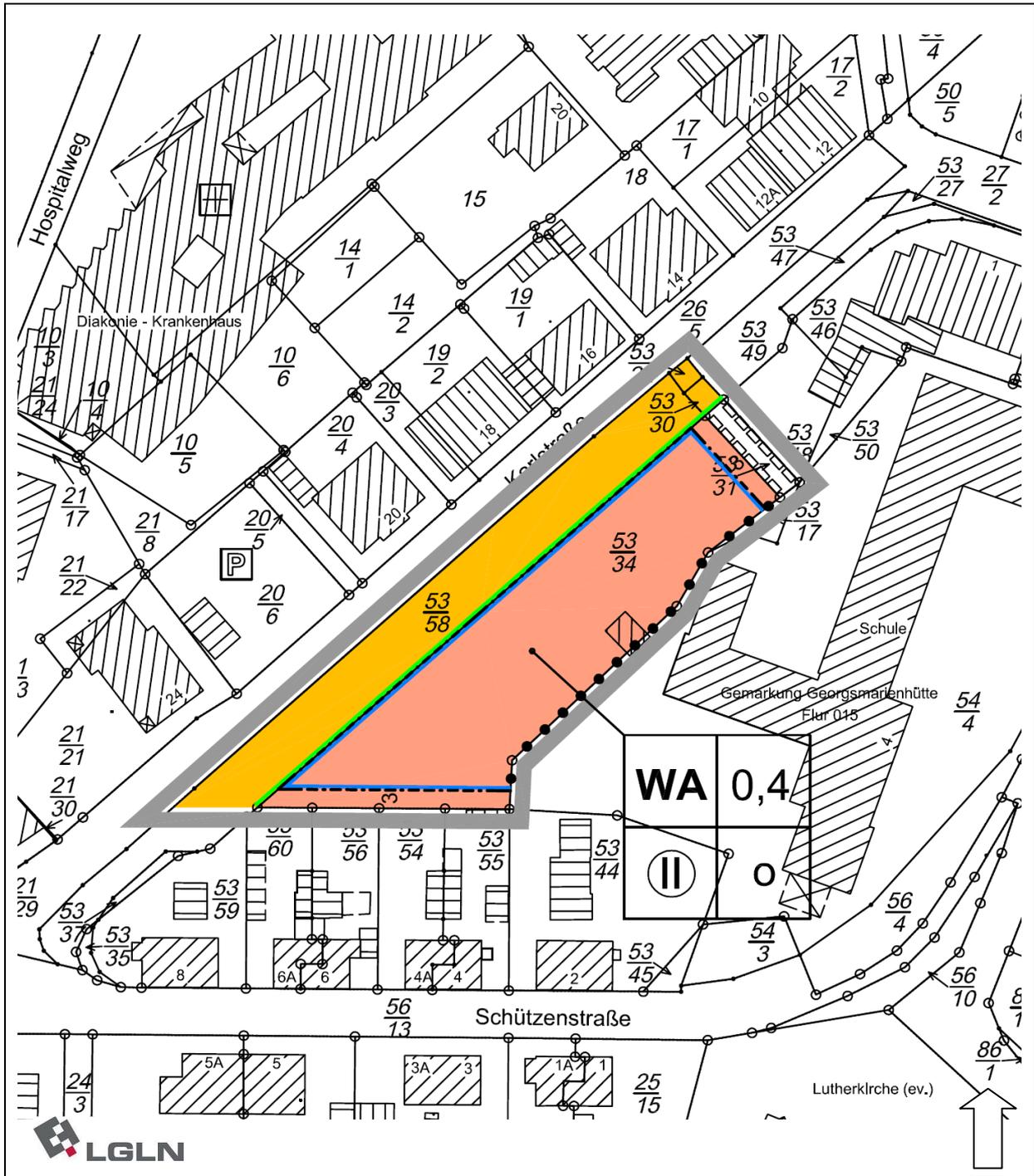
Planzeichnung, textliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

ENTWURF 06-2016



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de



Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“

Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



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

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

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger 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 *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“.

2 Fassaden der Hauptgebäude

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:

- Putz, Anstriche oder Faserzementplatten in gebrochenen Farbtönen, in Anlehnung an die Farblinien beige, weiß und grau, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

1000	Grünbeige	7030	Steingrau	9001	Cremeweiß
1001	Beige	7032	Kieselgrau	9002	Grauweiß
1002	Sandgelb	7035	Lichtgrau	9010	Reinweiß
1013	Perlweiß	7038	Achatgrau	9018	Papayrusweiß
1014	Elfenbein				
1015	Hellelfenbein				

- Sichtmauerwerk aus kleinformatischen Steinen (Format bis maximal 1 NF) in der Farbe dem örtlich verbauten grauen Schlackestein entsprechend,
- Behänge aus Dachziegeln, keramischen Fassadenplatten oder Faserzementplatten in den unter Punkt 4 (Dächer der Hauptgebäude) aufgeführten Farben

Zur Fassadengliederung sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für die Sockel der Hauptgebäude sind ebenfalls abweichende Materialien und Farben zulässig. Zulässig und erwünscht ist die Verwendung von Sandstein für den Sockel.

4 Dächer der Hauptgebäude

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° und Flachdächer bis maximal 2° Neigung.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und grau zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot	7012	Basaltgrau
2002	Blutorange	3005	Weinrot	7013	Braungrau
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot	7015	Schiefergrau
3002	Kaminrot	3011	Braunrot	7016	Anthrazitgrau
3003	Rubinrot	3013	Tomatenrot	7021	Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 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.

2 Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets bestehen folgende Bau-
denkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG:

- Luther Kirche
- südlicher Gebäudeteil der Hauptschule
- ehemalige Arbeiterhäuser an der Schützenstraße (Harzer Häuser)

Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalsschutzgesetzes (NDSchG), insbesondere die §§ 6 bis 11 NDSchG, wird hingewiesen.

3 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 Verwechslung

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

4 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).

5 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“ ersetzt.

6 Grundwasser

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

7 Hinweis zum Artenschutz

Bäume sind vor Fällung auf Fledermausvorkommen zu untersuchen, um dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) Rechnung zu tragen.