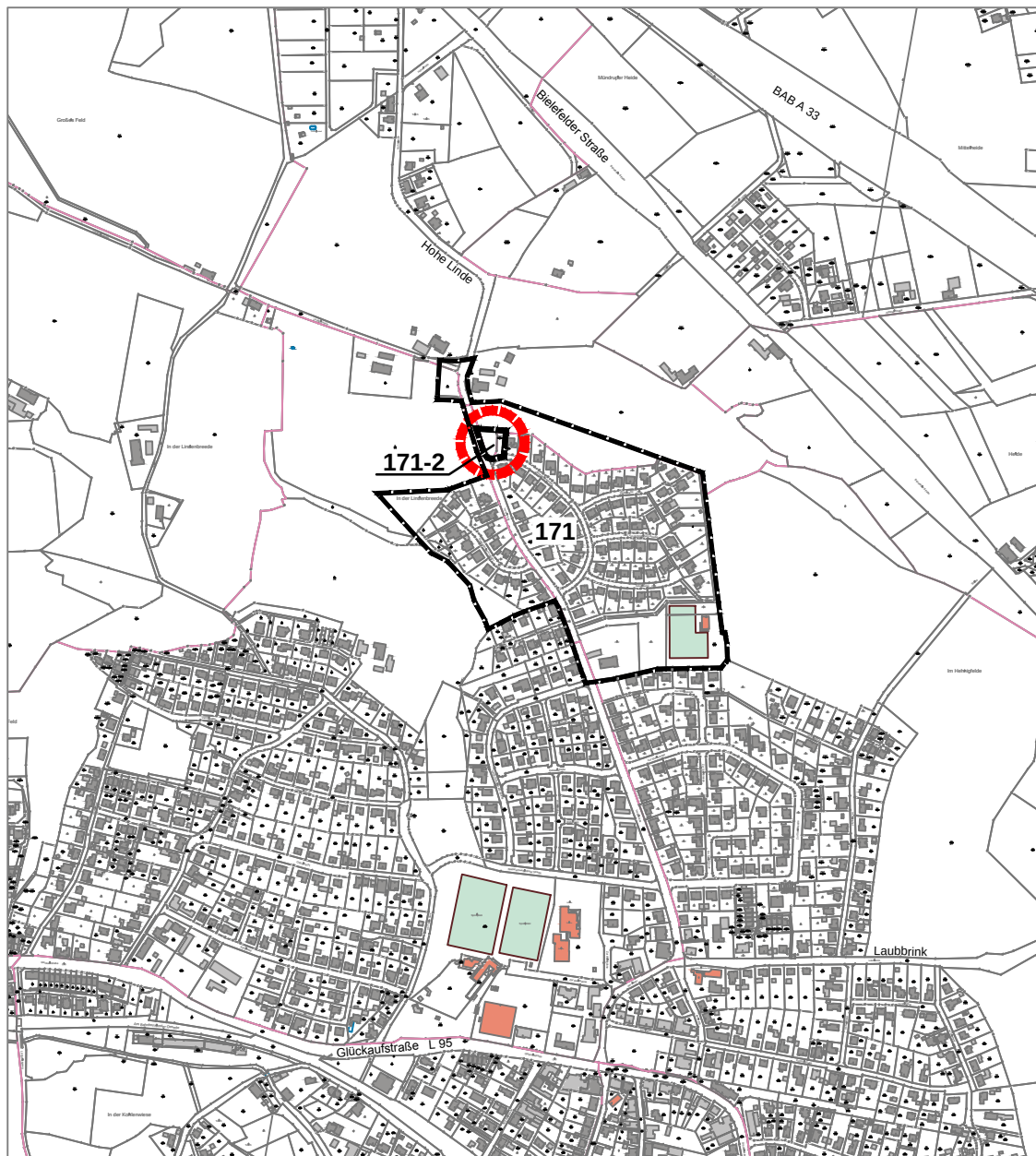


**Bebauungsplan Nr. 171**  
**"Auf der Hohen Linde" - 2. Änderung**  
**gemäß § 13a BauGB**  
**als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

- Entwurf -

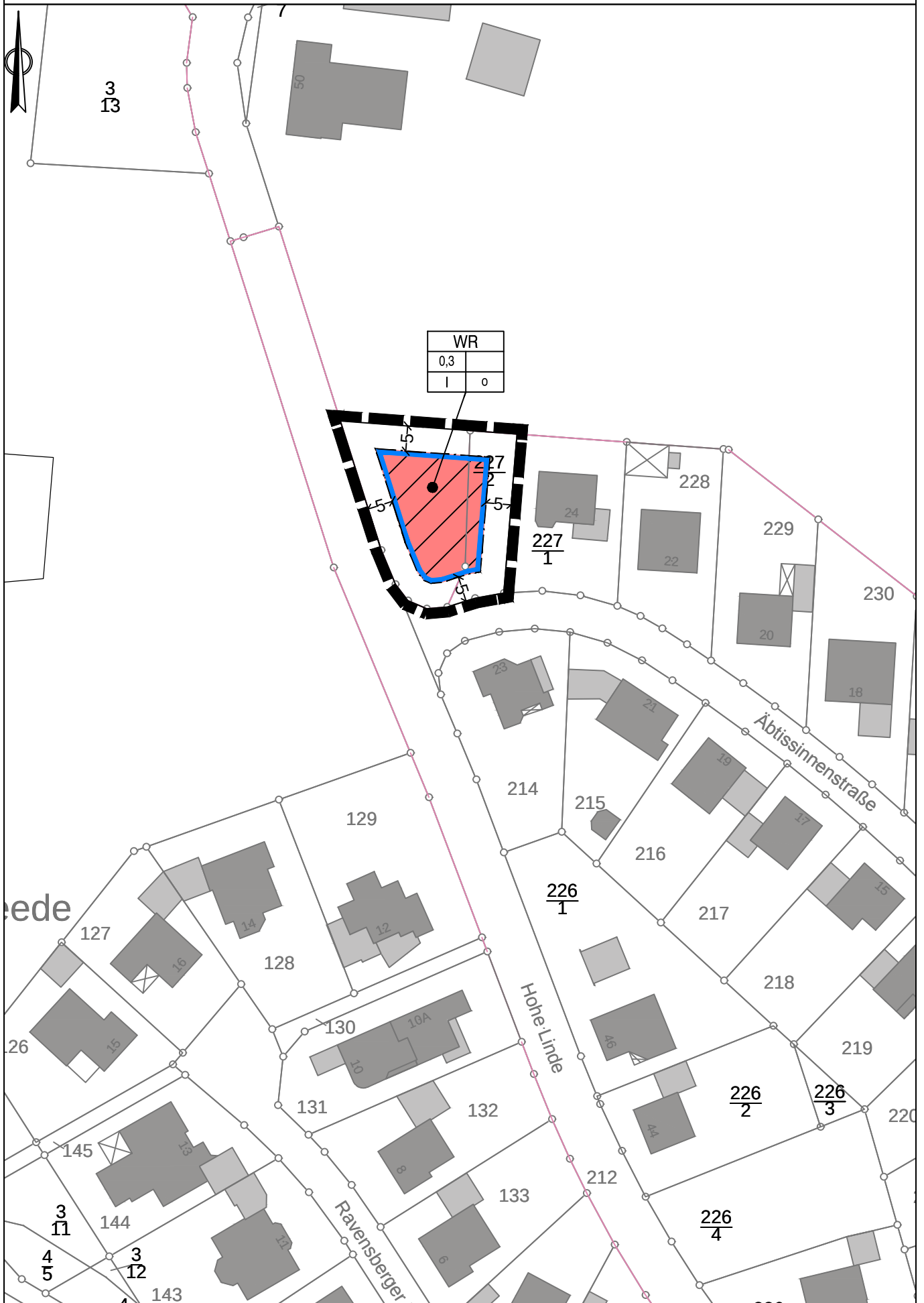


Übersichtsplan M 1: 10.000

Stadtteil Kloster Oesede

# Bebauungsplan Nr. 171

## "Auf der Hohen Linde" - 2. Änderung



# Bebauungsplan Nr. 171

## "Auf der Hohen Linde" - 2. Änderung

### Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung  
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitig geltenden Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

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



Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

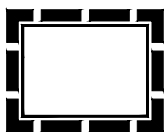
|     |   |
|-----|---|
| WR  |   |
| 0,3 |   |
| I   | o |

Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise  
o = offene Bauweise

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

# **Bebauungsplan Nr. 171**

## **"Auf der Hohen Linde" - 2. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

#### **1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 3 BauNVO)**

Es wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 zugelassenen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

-von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

-von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, sowie

-von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert zulässig, jedoch höchstens bis 0,5.

#### **3. Zulässige Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### **4. Gebäudehöhen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)**

Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 10,0 m Firsthöhe (gemessen am Giebel unter First) jeweils über gewachsenem Gelände.

#### **5. Bezugshöhenpunkt/Sockelhöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)**

Als Bezugshöhenpunkt gilt die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, wobei mindestens 1 Punkt des fertigen Fußbodens auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen gewachsenen Gelände liegen muss.

#### **6. Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1985 unwirksam.

# **Bebauungsplan Nr. 171**

## **"Auf der Hohen Linde" - 2. Änderung**

### **Hinweise**

#### **1) Artenschutz**

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

#### **2) Emmission**

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen ausgehen, die dem üblichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten entsprechen, auch wenn die entsprechenden Gesetze und Verordnung voll berücksichtigt werden.

#### **3) Wasserschutzzone**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III. Den Schutzbestimmungen ist Rechnung zu tragen. Als besondere Schutzmaßnahme für die Grundwassergewinnung ist im gesamten Plangebiet die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen untersagt.

#### **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 Verwechslung von Trink- und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

#### **5) Grundwasser**

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