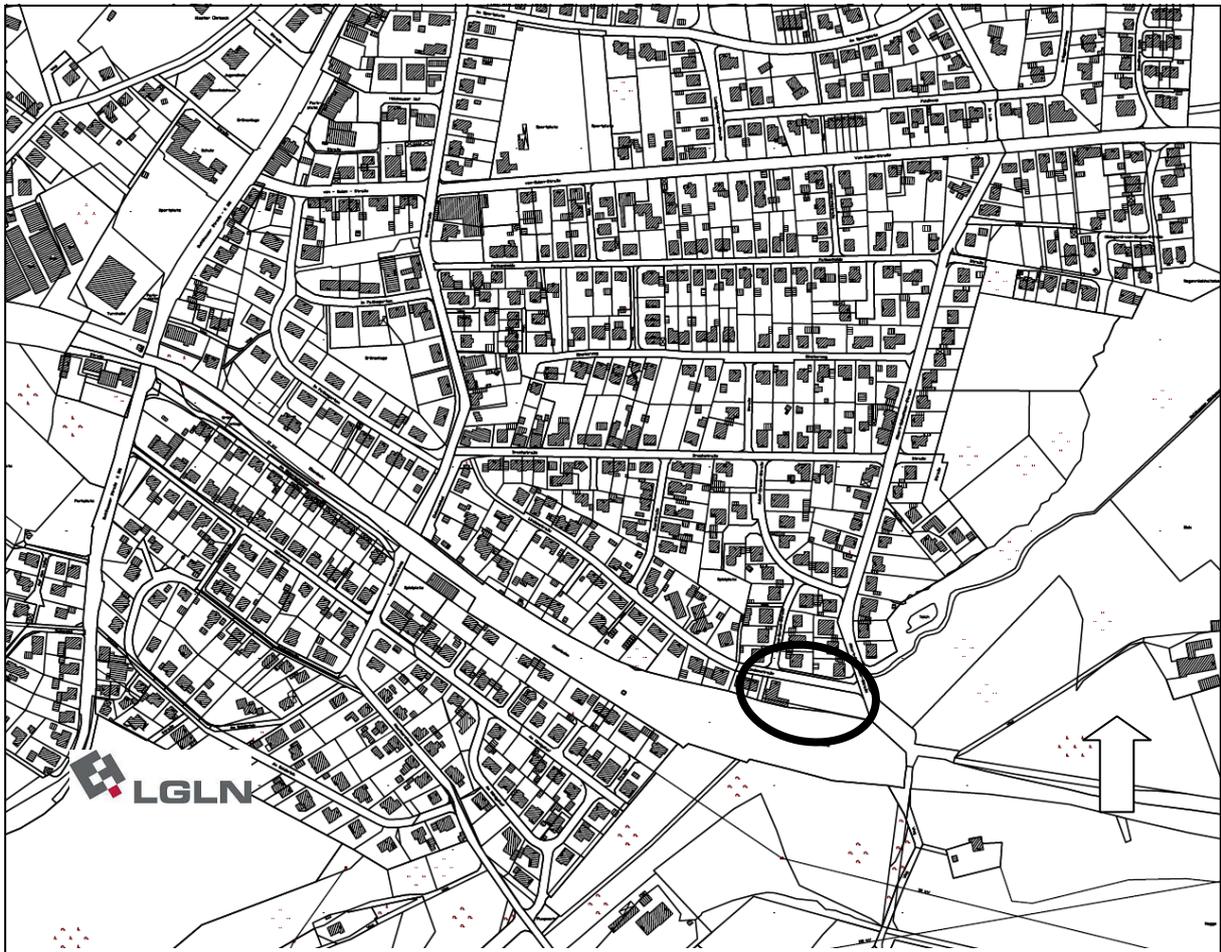


**Bebauungsplan Nr. 280
„Lindenstraße-Erweiterung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Hinweise

SATZUNGSBESCHLUSS 10 – 2017



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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



Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“

Planzeichnung M. 1:1000 i. O.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



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

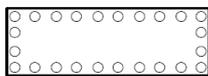
O

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

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. 6 „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. 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 Verwechslung 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.