

# GEORGS MARIEN HUETTE

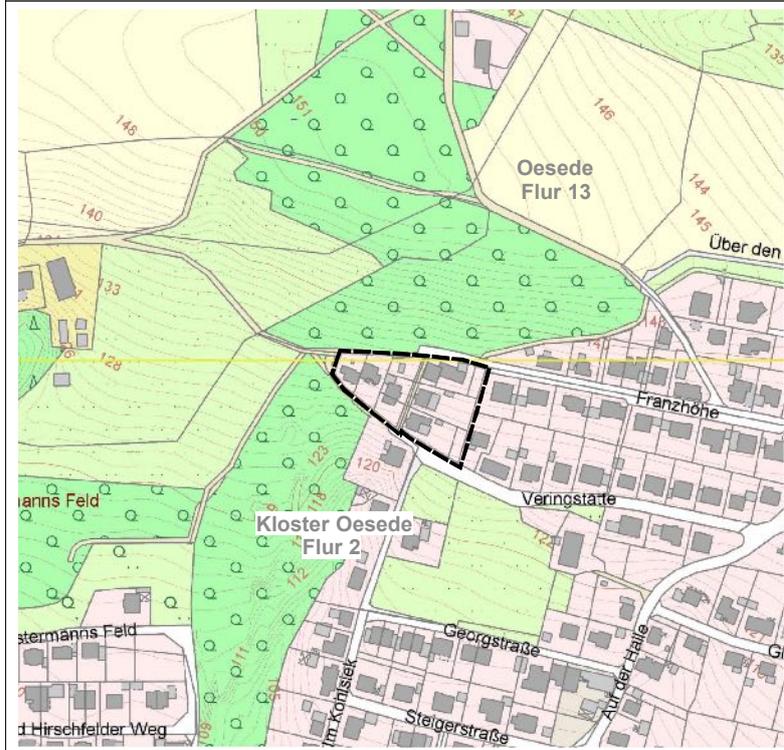
## STADT GEORGS MARIENHÜTTE

### 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FRANZHÖHE" IN KLOSTER OESEDE

#### MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



### ENTWURFSFASSUNG

Verfahren gem. §13a BauGB

## **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 'FRANZHÖHE'**

**TEIL A:**

**NUTZUNGSPLAN (M 1:500)  
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANGEBIET:** NÖRDLICH VERINGSTÄTTE  
SÜDLICH FRANZHÖHE

**GEMARKUNG/ FLUR:** KLOSTER OESEDE, FLUR 2  
UND  
OESEDE, FLUR 13

**KARTENGRUNDLAGE:** 11.2017

STAND DER PLANDARSTELLUNG: 15. FEBRUAR 2018

## PLANVERFASSER:



estelstraße 29  
33739 bielefeld  
fon: 05206 / 916081  
mob: 0170 / 3017506

stadt- und umweltplanung  
ökologische fachgutachten  
bimsch-antragsverfahren  
ökologische baubegleitung

# PRÄAMBEL

## **Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“, bestehend aus der Planzeichnung mit nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, .....

.....  
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den .....

.....  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster Oesede, Flur 2

Maßstab 1 : 1000

**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
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 08.11.2017). 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.

Osnabrück, den .....

Geschäftsnachweis: .....



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

(Dienstsiegel) .....

## Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Georgsmarienhütte, den .....

.....  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §13a (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben gemäß §13a Abs. 2 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Georgsmarienhütte, den .....

.....  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ..... gemäß §10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den .....

.....  
Bürgermeister

## **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. .... veröffentlicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, den .....

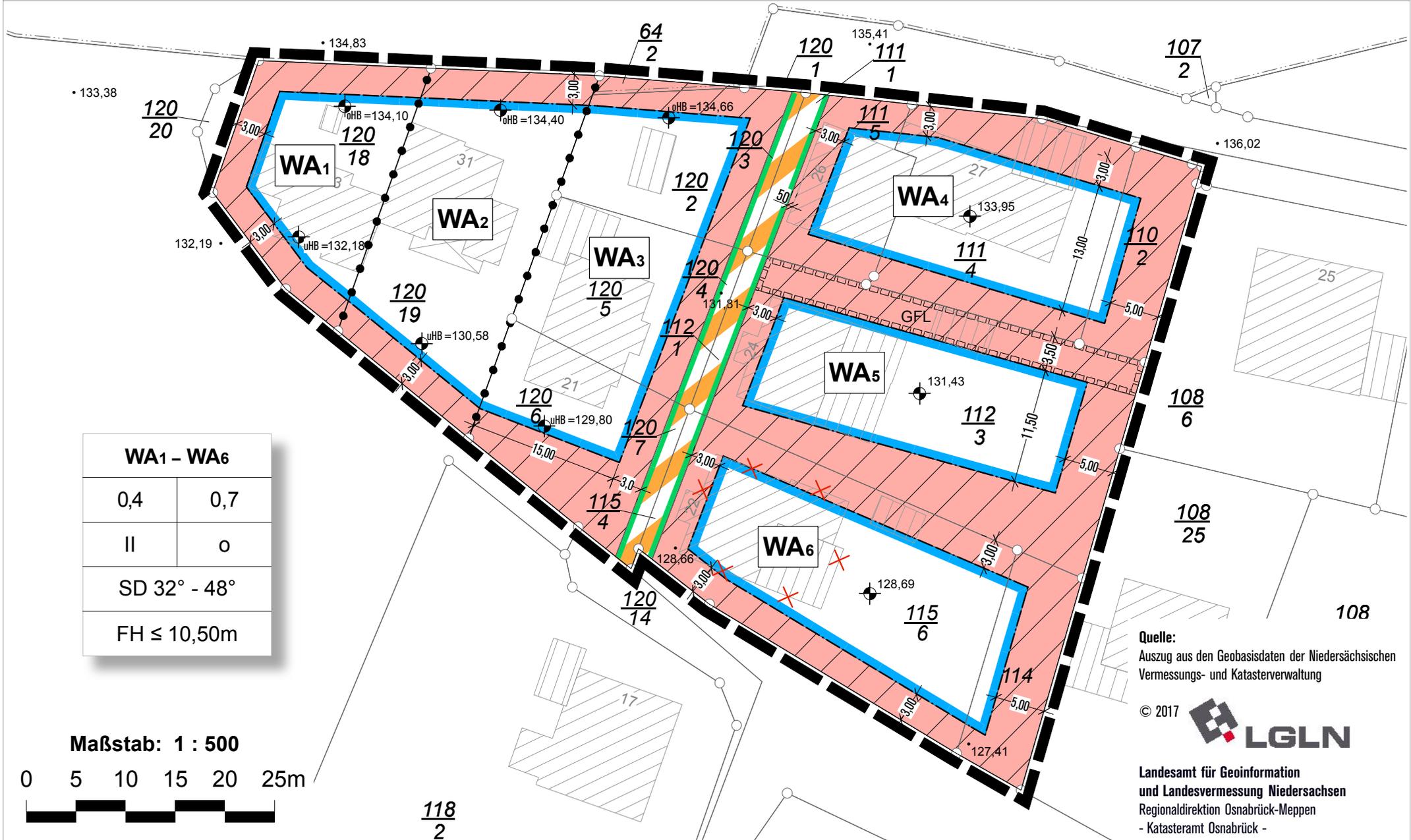
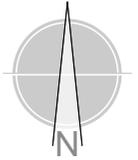
.....  
Bürgermeister

## **Verletzung von Vorschriften und Mängel in der Abwägung**

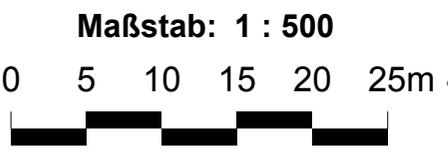
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, .....

.....  
Bürgermeister



WA1 - WA6	
0,4	0,7
II	o
SD 32° - 48°	
FH ≤ 10,50m	



Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung



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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHEN	FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
-------------	---------------	-----------------

**1** **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

**2** **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

WA	
0,4	0,8
II	o
SD 32° - 48°	
FH ≤ 10,50m	

### Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform / Dachneigung	
max. Firsthöhe (in m)	

**3** **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

**4** **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

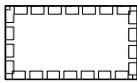


Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  
- privat -

PLANZEICHEN	FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
-------------	---------------	-----------------

**5 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB



GFL

5.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Georgsmarienhütte, der Stadtwerke Georgsmarienhütte sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger

**B. BESTANDSDARSTELLUNGEN**



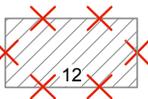
Wohngebäude mit Hausnummer



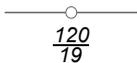
Wirtschaftsgebäude



Vordach, Überdachung, offene Halle



zurückgebautes Gebäude (hier: Wohngebäude)



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



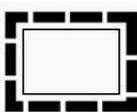
vorhandene Flurgrenze mit Flurnummer

• 136,02

Geländehöhe

**C. SONSTIGE PLANZEICHEN**

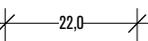
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten



Bemaßung



Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NN)

Zusatzangabe (nur WA1 - WA3):

- oHB oberer Höhenbezugspunkt
- uHB unterer Höhenbezugspunkt

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

In dem WA–Gebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Ebenfalls zulässig ist die *ausnahmsweise zulässige Nutzung* gemäß § 4 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Die *ausnahmsweise zulässigen Nutzungen* gemäß § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in dem WA–Gebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO

zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. max. 0,4. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 25 v.H. für Stellplätze bzw. deren Zufahrten ist gemäß § 19 (4) BauNVO in den Wohngebieten WA1 – WA6 zulässig.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. max. 0,7  
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (7) NBauO

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

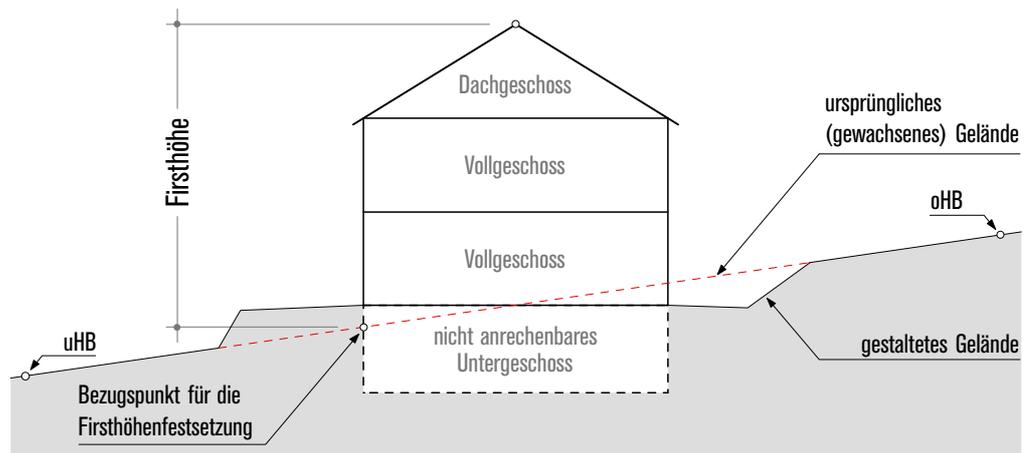
In allen WA-Gebieten sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist angegeben in Metern über Bezugspunkt. Bei der im Plangebiet zulässigen Dachformen (symmetrisches Satteldach) entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der maximalen Firsthöhe (FH).

##### 2.4.1 Bezugspunkt

- a) Im Bereich der festgesetzten Wohngebiete WA1 - WA3 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante des anzunehmenden ursprünglichen Geländes am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes.  
Die Ermittlung der Geländehöhe (in m ü. NN) dieses Schnittpunktes geschieht durch lineare Interpolation unter Verwendung des im zeichnerischen Teildes Bebauungsplanes für das jeweilige Baufenster angegebenen oberen und unteren Höhenbezugspunktes (**oHB** bzw. **uHB**).



Systemskizze, M 1 : 250

- b) Für die festgesetzten Wohngebiete WA4 - WA6 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes jeweils ein Bezugspunkt mit Angabe der Geländehöhe (in m ü. NN) vorgegeben ('Höhenbezugspunkt'). Diese Bezugshöhe ist für das gesamte Baufenster maßgebend zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe gem. Pukt 2.4.2.

#### 2.4.2 Maximale Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt (gem. Punkt 2.4.1) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 2.4.3 Ausnahmen (gemäß §31(1) BauGB)

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen um bis zu 2m überschritten werden.

### 3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### 3.1 **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise

### 4 **Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Einschränkungen für Nebenanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB

#### 4.1 **Stellplätze, Carports und Garagen** gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.

Carports und Garagen müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 3,00 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens ein Abstand von 1m zu Verkehrsflächen sowie auch zu angrenzenden Fuß- und Radwegen einzuhalten.

## **5 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

### Hinweis:

*Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.*

## **6 Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und-leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 BauGB**

*siehe Planzeichenerklärung*

## **7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB**

### **7.1 Anzupflanzende und dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume** gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB und § 9(4) BauGB i.V. mit § 84 (3) NBauO

Im Bereich der WA-Flächen ist je abgeschlossene 300m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Obst-Hochstamm gemäß der Artenliste unter Punkt 7.2.2 oder ein standortgerechter, mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität gem. Artenliste unter Punkt 7.2.1) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume in der nachfolgenden Vegetationsruhephase entsprechend zu ersetzen.

## 7.2 Artenlisten für Pflanzvorgaben gemäß § 9(1) 25a BauGB

### 7.2.1 Laubbäume

Für die festgesetzten Laubbaumpflanzungen sind die Laubbäume in der Mindest-Pflanzenqualität Hochstamm, 2xv, o.B., StU 10 – 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Soweit erforderlich, sind die Baumscheiben zusätzlich gegen Befahren zu sichern.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

#### a) Laubbäume I. Ordnung:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Walnußbaum	-	Juglans regia
Eßkastanie	-	Castanea sativa

#### b) Laubbäume II. Ordnung:

Feldahorn	-	Acer campestre
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Wildkirsche	-	Prunus avium
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus communis

### 7.2.2 Obstbäume

Für die vorgesehenen Obst-Hochstamm Anpflanzungen sind ausschließlich alte, regionaltypische Sorten in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm > 180 cm, StU 7 - 8 cm zu verwenden.

Die nachfolgende Sortenliste versteht sich als Vorschlagliste (Quelle: Biologische Station Ravensberg). Andere gleichwertige regionaltypische alte Obstsorten dürfen ebenfalls verwendet werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen.

#### 1. Frühäpfel

Alkmene  
Biesterfelder Renette  
Dülmener Rosenapfel  
Gravensteiner  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Klarapfel  
Prinzenapfel  
Schöner aus Wiedenbrück  
Westfälischer Frühapfel

#### 3. Birnen

Clapps Liebling  
Conference  
Doppelte Phillipsbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Charneu  
Madame Verte

**2. Lageräpfel/Winteräpfel**

Westfälische Tiefblüte  
Westfälischer Gülderling  
Winterglockenapfel  
Boskoop  
Gelber Münsterländer Borsdorfer  
Edelborsdorfer  
Extertaler/Extertaler Katzenkopf  
Finkenwerder Herbstprinz  
Gelber Edelapfel  
Graue Herbstrenette  
Holsteiner Cox  
Horneburger Pfannkuchenapfel  
Kaiser Wilhelm  
Krügers Dickstiel/Celler Dickstiel  
Luxemburger Renette  
Melrose  
Notarisappel (früher Rosenapfel!)  
Ontario  
Paderborner Seidenhemdchen  
Prinzeß Noble  
Ravensberger  
Ribston Pepping  
Riesenboiken  
Rote Sternrenette  
Roter Bellefleur  
Roter Boskoop  
Roter Münsterländer Borsdorfer  
Tannenkrüger

**4. Mirabellen, Pflaumen, Renekloden,  
Zwetschen**

Bühler Frühzwetsche  
Große Grüne Reneklode  
Hauszwetsche  
Mirabelle Nancy  
Ontariopflaume (gelb)  
Wangenheims Frühzwetsche

**5. Kirschen**

Burlat  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

**6. Walnuß, Quitten, Wildfrüchte**

Konstantinopler Apfelquitte  
Bereczki Birnenquitte  
Juglans regia (Walnuß)

## **8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO**

### **8.1 Geltungsbereich (gemäß § 84 (3) NBauO)**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Teilflächen des WA-Gebietes (WA1 – WA6) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe'.

### **8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **8.2.1 Dachform und Dachneigung**

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone sind in den einzelnen Wohngebieten (WA1 – WA6) für die Hauptbaukörper Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 32° - 48° zulässig. Die beiden Teilflächen des Satteldaches sind hinsichtlich der Dachneigung als symmetrisches Dach auszuführen.

Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer ( $\leq 10^\circ$ ) zulässig.

#### **8.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° und nur in einer Geschossebene zulässig.

Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Zur Ermittlung der Gesamtlänge werden einzelne Dachaufbauten und Dacheinschnitte – jeweils mit ihrer größten Länge in der Dachhaut – zusammengerechnet.

Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m einhalten.

#### **8.2.3 Werbeanlagen**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen als Wandschild oder frei stehendes Schild mit einer maximalen Größe von 0,5m<sup>2</sup> und an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche Werbeobjekte und Fahnen sind unzulässig.

Maximal sind 2 Werbeanlagen je Grundstück zulässig. Sie dürfen bis zur Höhe Unterkante Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,30m zulässig.

### **8.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen in allen Teilflächen des WA**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen.

Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

## SONSTIGE HINWEISE

---

### 1. Festsetzungen des Ursprungsplanes

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.

### 2. Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Georgsmarienhütte:

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. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der

#### **Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück**

Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land  
Lotter Straße 2  
49078 Osnabrück  
Tel. 0541/323-2277 oder -4433

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. Ökologische Belange und Artenschutz

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Vorrangig relevante Themenbereiche sind

- Wasser- und Energieeinsparung,
- Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken,
- Minimierung der Neuversiegelung,
- naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen
- extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern sowie auch Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

Im Hinblick auf Vorhaben, die mit dem Rückschnitt oder der Beseitigung von Gehölzen oder dem Rückbau von Bauwerken verbunden sind, wird auf die Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG verwiesen:

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 „ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

Ferner sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach „ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“
- 4. Altlasten**  
*Hinweis auf die südlich des Geltungsbereiches direkt angrenzende, im Altlastenverzeichnis als Nr. 14 erfasste Fläche. Dieser Punkt wird zur Auslegung ergänzt.*

---

## ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

---

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 80 (3) und (4) NBauO. Sie können gemäß § 80 (5) NBauO als solche geahndet und mit einem Bußgeld von mindestens 5.000€ belegt werden.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Sie können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000€ geahndet werden.

## ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

---

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

§ 84 der Bauordnung für das Land Niedersachsen - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338);

das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

### **Anmerkung**

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.