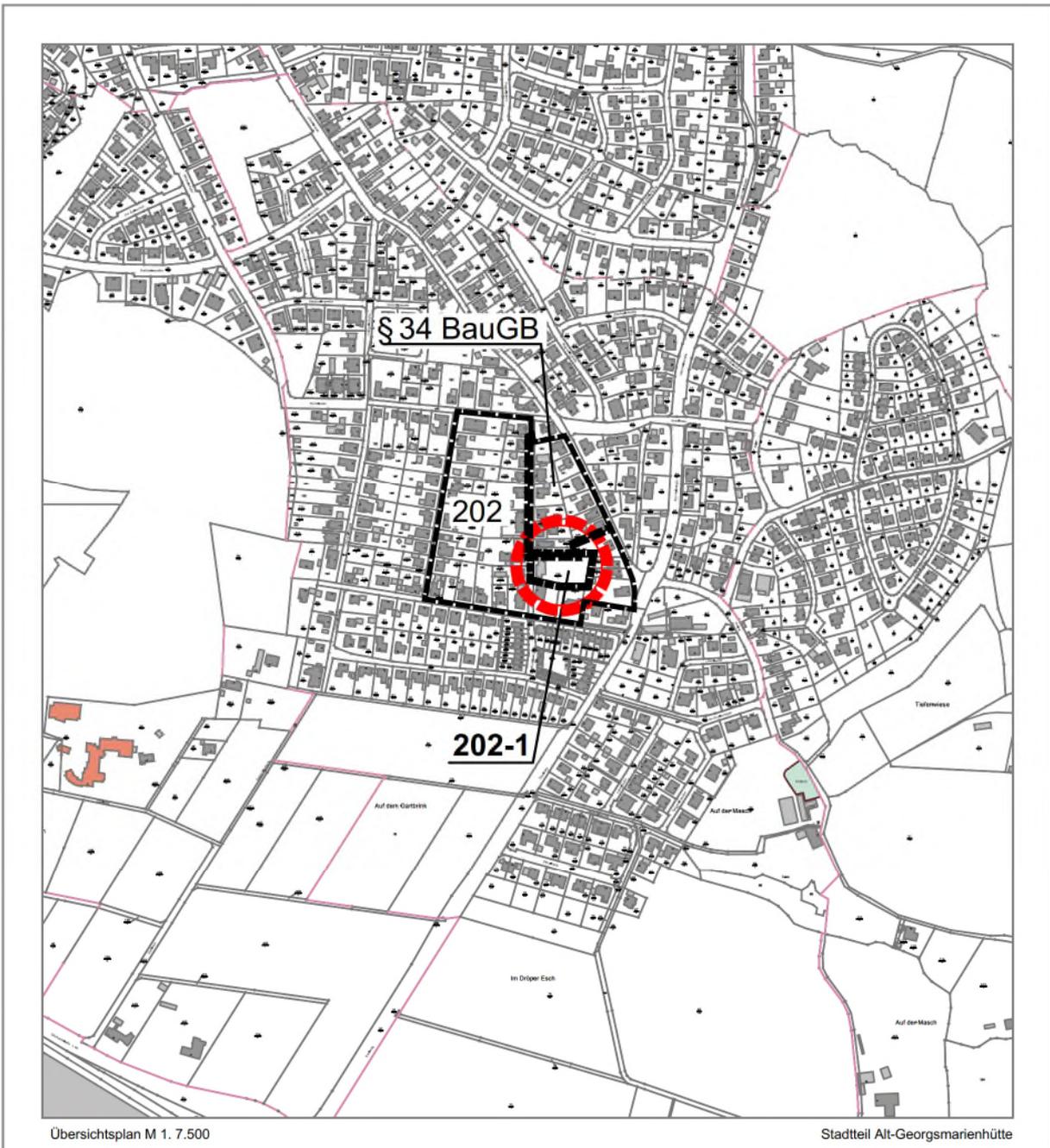


**Bebauungsplan Nr. 202
"Asterstraße" - 1. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß § 13 BauGB
(vereinfachtes Verfahren)**

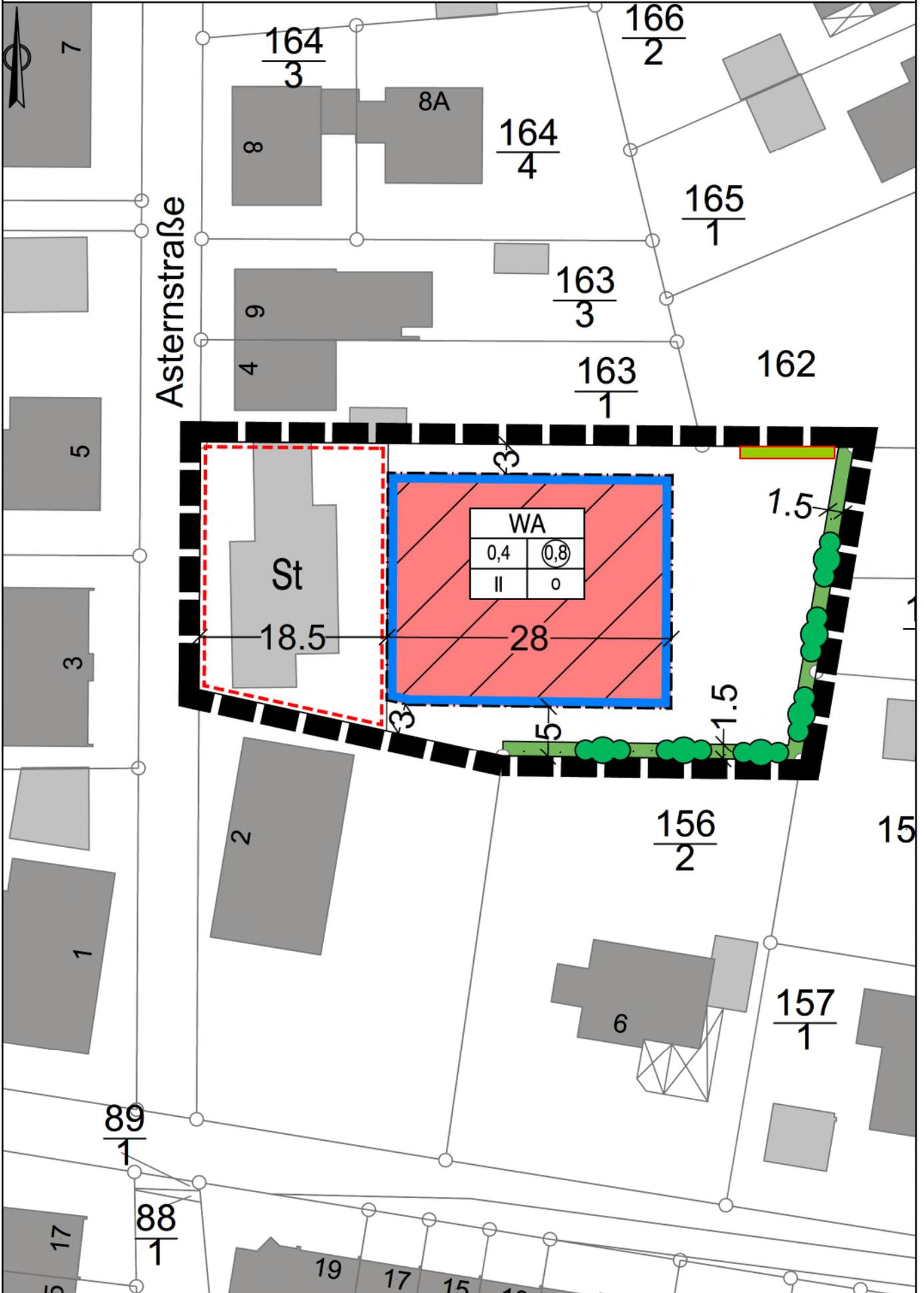
- Entwurf -
mit Abwägungsvorschlägen



Übersichtsplan M 1: 7.500

Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 202 "Asterstraße" - 1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 202

"Asterweg" - 1. 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 und 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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



Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

WA	
0,4	0,9
II	0

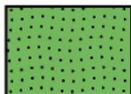
Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise
offene Bauweise

3. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15)



Private Grünflächen

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.25a)



Anpflanzen: Sträucher

5. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



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

Bebauungsplan Nr. 202

"Asterstraße" - 1. Änderung

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Eine Überschreitung der der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 50 % ist zulässig, wenn diese Flächen als schwachversiegelte Flächen ausgebildet werden. Als schwachversiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Pflasterungen mit einem Fugenanteil > 25 %.

1.3 Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Von der Grundstücksfläche ist ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha sicherzustellen. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

1.4 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" außer Kraft.

2. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1 Dachformen

Als zulässige Dachformen werden sowohl das Satteldach aber auch das Pultdach sowie flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Die Dachneigungsbandbreite bei Satteldächern beträgt 32° - 36°.

Bei Pultdächern oder flachgeneigten Dächern muss die minimale Dachneigung 10° betragen.

2.2 Gebäudehöhe

Als Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird als maximale Höhe 11,00 m festgesetzt.

~~Die maximale Gebäudehöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Dachfirst und Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss im tiefst gelegenen Punkt des Bauwerkes auf dem ursprünglich vorhandenen Gelände.~~

Die maximale Gebäudehöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Dachfirst und Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bezogen auf 116 m NHN.

2.3 Fläche für Stellplätze

Die Fläche für Stellplätze darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

2.4 Anzahl der Stellplätze

Für das Bauvorhaben wird gem. § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohnung festgelegt.

2.5 Private Pflanzflächen mit Pflanzbindung

Auf den privaten Pflanzflächen mit Pflanzbindung sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

Bebauungsplan Nr. 202

"Asterstraße" - 1. Änderung

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 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.

Bebauungsplan Nr. 202 "Asterstraße" - 1. Änderung

Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 202 „Asterstraße“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, >

Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Asterstraße“ - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____.____.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, >

Bürgermeister S

Vereinfachtes Verfahren/ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Georgsmarienhütte, >

Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung _____.____.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte mit Anschreiben vom _____.____.2018.

Die Beteiligung erfolgte bis zum _____.____.2018

Georgsmarienhütte, >

Bürgermeister S

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am _____.____.2018 die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____.____.2018 beteiligt worden.

Georgsmarienhütte, >

Bürgermeister S

