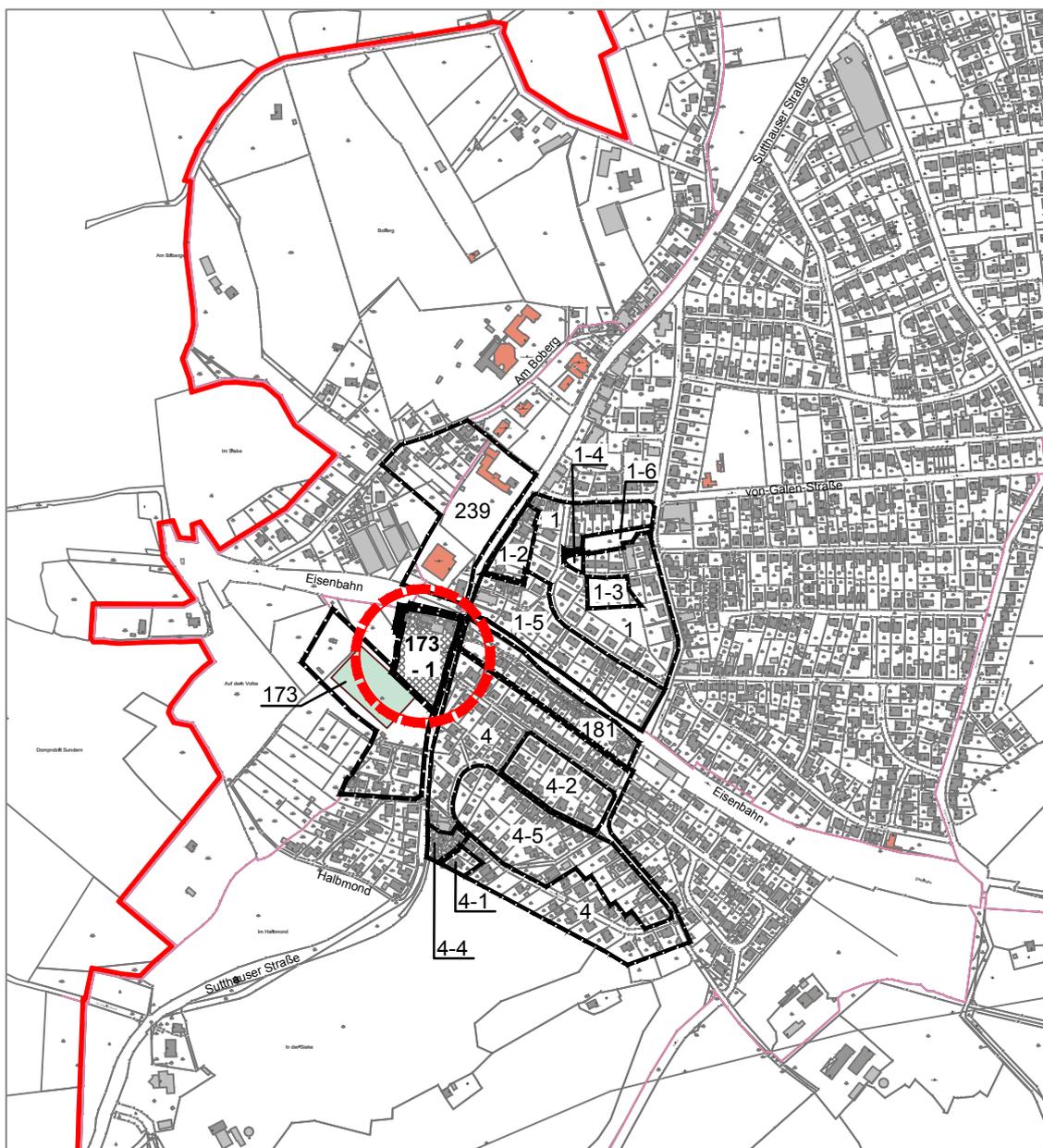


**Bebauungsplan Nr. 173
"Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

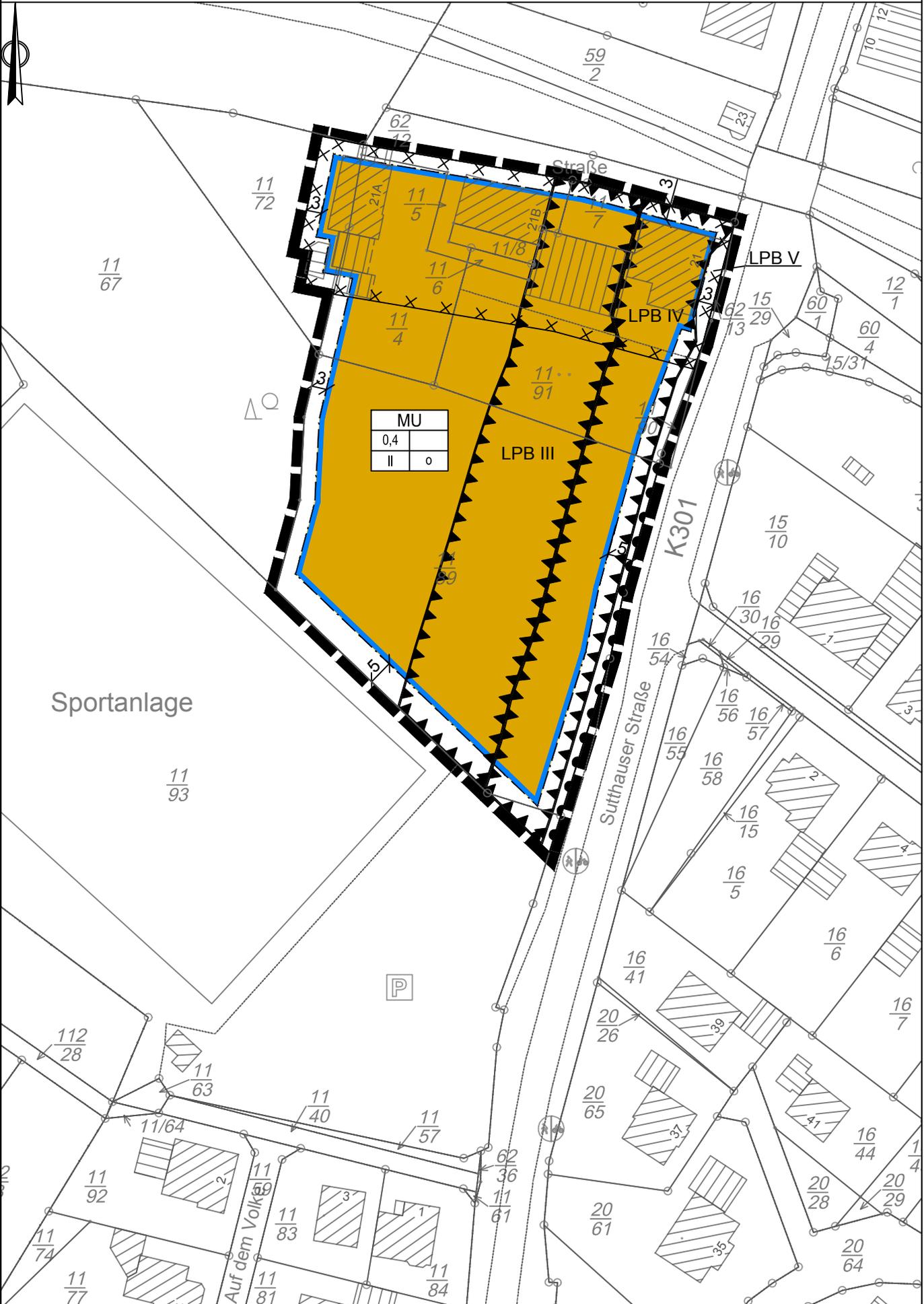
- zum Satzungsbeschluss -



Übersichtsplan M 1:10.000

Stadtteil Holzhausen

Bebauungsplan Nr. 173 "Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung



| | |
|-----|---|
| MU | |
| 0,4 | |
| II | o |

Bebauungsplan Nr. 173

"Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung

Planzeichenerklärung

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

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



Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

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



Baugrenze

| | |
|-----|---|
| MU | |
| 0,4 | |
| II | o |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | |
| Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise o = offene Bauweise |

- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

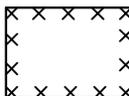


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Ausnahme einer Erschließungsstraße
(siehe Textliche Festsetzungen Punkt 1.4)

- Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textliche Festsetzungen Punkt 1.7)
(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)



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

LPB III - V

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Bebauungsplan Nr. 173

"Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 6a BauNVO)

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 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 0,6.

Die für die Erreichbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erforderliche Zuwegung wird auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.

1.3 Gebäudehöhen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit 11,50 m über dem Bezugshöhenpunkt (gemessen am Giebel unter First) festgesetzt.

Bezugshöhenpunkt/Sockelhöhe

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der zur Erschließung herzustellenden Verkehrsfläche (Endausbau) mit der verlängerten, senkrechte zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

Überschreitungen von $\pm 0,50$ m sind bei einem Höhenunterschied von 2,00 m auf dem Baugrundstück zulässig.

1.4 Erreichbarkeit der Grundstücksflächen

Die Zuwegung zu den jeweiligen Baugrundstücken ist rechtlich abzusichern.

Grundstücksflächen dürfen nicht direkt von der Sutthäuser Straße erschlossen werden. Es besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Sutthäuser Straße mit Ausnahme einer Erschließungsstraße mit einer maximalen Breite von 7,50 m von der Sutthäuser Straße aus.

1.5 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.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 -- 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 -- 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB(A) für Wohnungen und 35 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 -- 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 45 dB(A) für Wohnungen und 40 dB(A) für Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 --Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Bebauungsplan Nr. 173

"Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung

1.7 Altlasten/ Altstandorte

Bei

Flächen, die mit dem Planzeichen (15.12) gekennzeichnet sind, ist folgendes zu berücksichtigen:

Bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung und Überführung in eine Wohnnutzung ist durch den Grundstückseigentümer der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass die Fläche nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes für eine Wohnnutzung geeignet ist. Evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind auf Kosten des Grundstückseigentümers durchzuführen.

1.8 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1988 unwirksam.

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 28° - 42°.

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

3. Hinweis

3.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

3.2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde 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 § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und der Unteren des Landkreises (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.

Bebauungsplan Nr. 173

"Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung

Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) der § 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wird entsprechend § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, _____._____._____

Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 "Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, _____._____._____

Bürgermeister

S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, _____._____._____

Bürgermeister

S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____._____._____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Bebauungsplan Nr. 173

"Sportanlage Holzhausen" - 1. Änderung

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am _____._____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am _____._____ rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holzhausen, Flur 8

Maßstab: 1: 1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Februar 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) 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 12.02.2018).

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.

Geschäftsnachweis: L4-055/2018

Osnabrück,.....



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)