STADT GEORGSMARIENHÜTTE

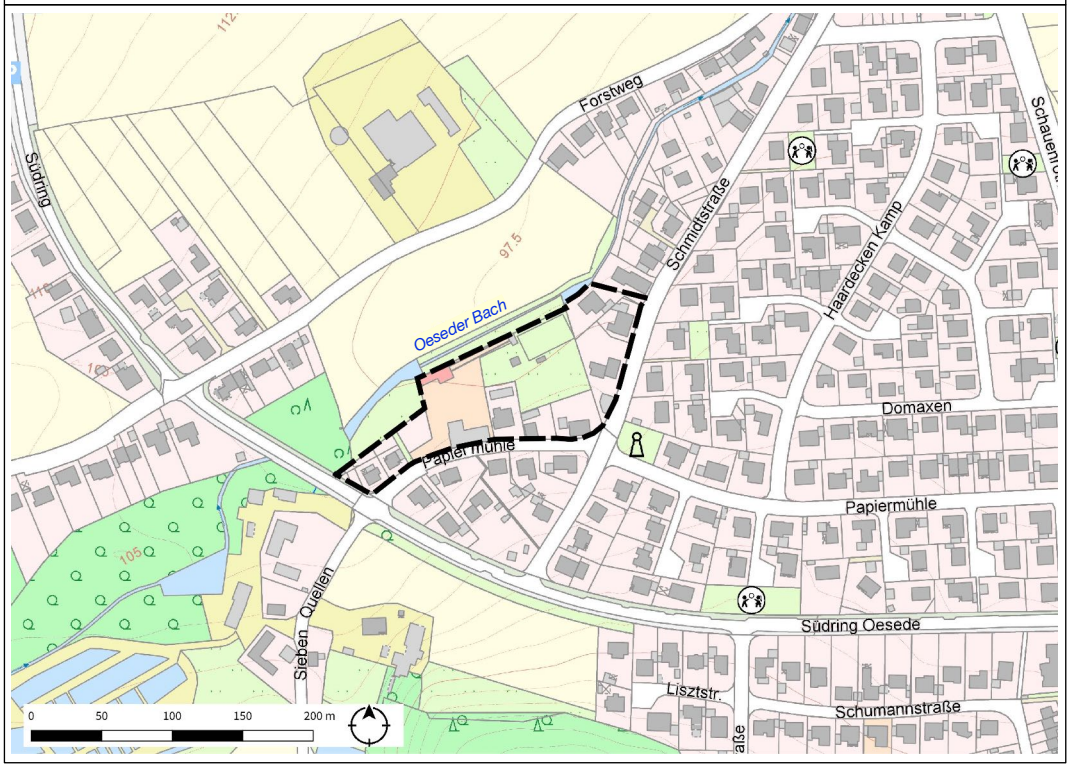
NEUAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 287 "PAPIERMÜHLE"

IN OESEDE

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Verfahren gem. §13a BauGB

Satzungsfassung

PLANGEBIET: NÖRDLICH PAPIERMÜHLE
SÜDLICH GEWÄSSER OESEDER BACH

GEMARKUNG/ FLUR: OESEDE, FLUR 2

KARTENGRUNDLAGE: 02.2019

PLANVERFASSER:

stadtlandkonzept
Planungsbüro für Stadt & Umwelt

alte bielefelder straße 1
33824 werther
fon: 05203 / 9 18 20 90
mob: 0170 / 3 01 75 06

stadt- und umweltplanung
ökologische fachgutachten
bimsch-antragsverfahren
ökologische baubegleitung

NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 287
'PAPIERMÜHLE'

TEIL A:

NUTZUNGSPLAN (M 1:500)
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle", 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 14.11.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den ……

……
Bürgermeisterin

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 18.06.2020 gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den ……

……
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle" mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §13a (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben gemäß §13a Abs. 2 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2020 bis einschließlich 23.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den .....

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ..... gemäß §10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle" mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. ..... veröffentlicht.

Der Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle" 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 des Bebauungsplanes Nr. 287 „Papiermühle" 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

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 2

Maßstab 1 : 500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2019

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 14.02.2019). 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, ... Geschäftsnachweis: L4-141/2019

LGLN

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

(Dienstsiegel) .....

GEORGS MARIEN HUETTE

Neuaufstellung

BEBAUUNGSPLAN NR. 287 "Papiermühle"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

WA1	
0,4	(0,4)
I	o
SD 32° - 48°	
FH ≤ 8,50m	

WA2 – WA6	
0,4	(0,8)
(II)	o
SD 32° - 48°	
FH ≤ 10,50m	

WA7	
0,4	(0,9)
III	o
PD 0°- 10°	
FH ≤ 11,00m	

WA8	
0,5	(0,5)
I	o
SD, WD 32° - 48° PD 0°- 10°	
FH ≤ 8,50m	

WA9 – WA10	
0,4	(0,4)
I	o
SD, WD 32° - 48° PD 0°- 10°	
FH ≤ 8,50m	

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

© 2019 LGLN

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	(0,7)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse	II	o	Bauweise
Dachform / Dachneigung	SD 32° - 48°		
max. Firsthöhe (in m)	FH ≤ 10,50m		

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

0,4 — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. (0,7) — zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,7

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (zwei) Vollgeschosse

(II) — zwingend vorgegebene Zahl der Vollgeschosse

FH — maximal zulässige Firsthöhe

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen
- öffentlich

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

V – Verkehrsberuhigter Bereich

P – Parkfläche

6 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

* – Strukturreiche Wiesenbrache

– Gewässerschutzstreifen

– Verkehrsgrün

PLANZEICHEN | FESTSETZUNGEN | RECHTSGRUNDLAGE

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Georgsmarienhütte, der Stadtwerke Georgsmarienhütte sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger

7.2 Private Erschließungswege. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Georgsmarienhütte, der Stadtwerke Georgsmarienhütte sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.2 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortheimischer Bäume

8.3 Erhalt von Einzelbäumen

B. BESTANDSDARSTELLUNGEN

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

Vordach, Überdachung, offene Halle

Gebäude, Rückbau vorgesehen (hier: Wohngebäude)

120/19 — vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandene Flurgrenze mit Flurnummer

• 136,02 — Geländehöhe (Bestandshöhe)

C. SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

22,0 — Bemaßung in Metern (z.B. 22,0 m)

vorgeschlagene Grundstücksteilung

102,50 — Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NN)

Zusatzangabe (nur 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 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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlage als maximale Firsthöhe (FH)
- Zahl der Vollgeschosse

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 25 v.H. für Stellplätze bzw. deren Zufahrten ist gem. § 19 (4) BauNVO in den Wohngebieten WA1 – WA10 zulässig.

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

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

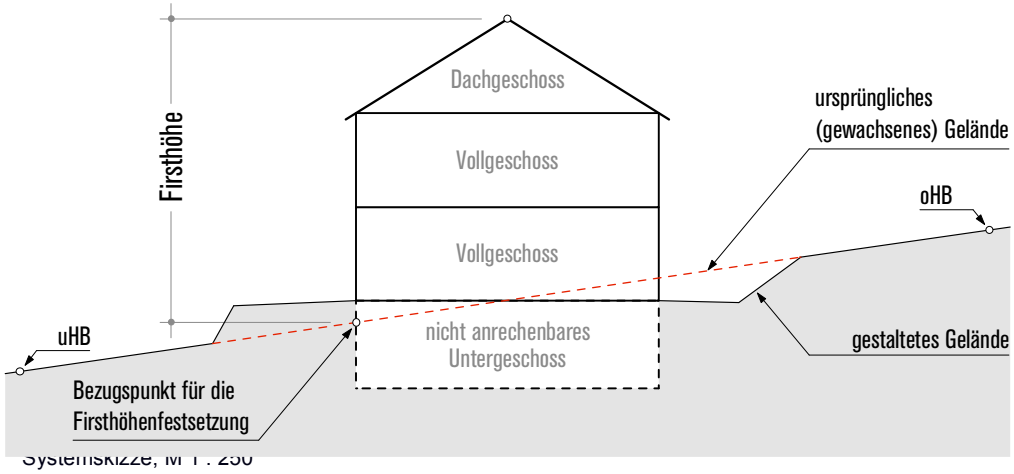
2.4 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist angegeben in Metern über Bezugspunkt. Bei den im Plangebiet zulässigen Dachformen Satteldach (WA1 – WA6 und WA8 – WA10) und Walmdach (WA8 – WA10) entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der maximalen Firsthöhe (FH). Bei der Dachform Pultdach (WA7 – WA10) gilt der höchste Punkt der einseitig geneigten Dachfläche als Firsthöhe.

2.4.1 Bezugspunkt

a) Für die festgesetzten Wohngebiete WA1, WA2 und WA4 – WA10 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baufenster 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. Punkt 2.4.2.

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



Systemskizze, M 1 : 250

2.4.2 <u>Maximale Firsthöhe (FH)</u>
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 <u>Ausnahmen (gemäß §31(1) BauGB)</u>
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.
Tiefgaragen dürfen auch die rückwertige Baugrenze überschreiten, wenn die ausserhalb des Baufensters liegenden Tiefgaragenbereiche mindestens eine Erdüberdekkung von 0,80m aufweisen.
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 Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen, soweit nicht nachfolgend für einzelne Flächen besondere Regelungen getroffen werden. Um eine Bodenverdichtung sowie auch eine Schädigung der Vegetation zu vermeiden, sind die Flächen unter Verwendung natürlicher Materialien (Holz, Naturstein) gegen ein Befahren zu sichern, soweit dies erforderlich ist.
Die Grüngestaltung und nachfolgende Unterhaltung der Flächen ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. 8.3 – 8.5 vorzunehmen.

6.1.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung 'Strukturreiche Wiesenbrache'
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines maximal 2,0m breiten, wasserdurchlässig befestigten Fuß- und Radweges zulässig.

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

siehe Planzeichenerklärung

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Strukturreiche Wiesenbrache' ist mit Maßgabe der vorrangigen Ziele
- Schutz des angrenzenden Gewässerraumes und
- Unterstützung der Biotop-Verbund-Funktion

sowie unter gestalterischem Einbezug des vorhandenen Baumbestandes zu entwickeln. Ergänzende Gehölzpflanzungen sollen maximal auf 25 v.H. der Fläche vorgenommen werden. Hierfür sind Sträucher gemäß der Artenliste unter Punkt 8.4.2 zu verwenden.

Auf der im Plangebiet festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gewässerschutzstreifen' sind einzeln bzw. truppweise standortgerechte Sträucher gemäß der Artenliste und Pflanzvorgaben unter Punkt 8.4.2 anzupflanzen. Insgesamt soll der Gehölzflächenanteil 25 v.H. der Fläche nicht überschreiten. Die gehölzfrei verbleibenden Teilflächen sind durch Initialansaat mit einer krautreichen Landschaftsrasemischung und nachfolgende Extensivpflege als Kraut- bzw. Staudenfluren zu entwickeln.

8.2 Anlage der Grünflächen mit Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün'

gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB und § 9(4) BauGB i.V. mit § 84 (3) NBauO

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß der Artenlisten und Pflanzvorgaben unter Punkt 8.4.2 und Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.3 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^2 Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Obst-Hochstamm gemäß der Artenliste unter Punkt 8.4.3 oder ein standortgerechter, mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität gem. Artenliste unter Punkt 8.4.1) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume in der nachfolgenden Vegetationsruhephase entsprechend zu ersetzen.

Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist jeweils nur auf maximal 50 v.H. der Kronentraufläche des jeweiligen Baumes zulässig.
Während der Durchführung von Baumaßnahmen im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume ist ein ausreichender Baumschutz sicherzustellen. Bei Verlust ist der jeweilige Baum in der darauffolgenden Pflanzperiode artgleich, mindestens mit der Pflanzenqualität 3xv, mB (3 mal verschult, mit Ballen) zu ersetzen.

8.4 **Artenlisten für Pflanzvorgaben** gemäß § 9(1) 25a BauGB

8.4.1 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
Bergahom	-	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

8.4.2 Sträucher

Für die festgesetzten Strauch- bzw. Heckenpflanzungen sind die Sträucher in der Mindest-Pflanzenqualität ‚Verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 – 100' zu verwenden. Möglichst sollten artengemischte Bestände angelegt werden. Bei Anpflanzungen für die Entwicklung einer einreihigen Schnitthecke ist ein Pflanzenabstand von max. 40 cm vorzusehen. Bei Anpflanzungen zur Entwicklung von mehrreihigen Hecken ist ein Pflanzraster von ca. 1,25m x 1,25m vorzusehen. Folgende Arten sind vorrangig zu verwenden:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hartriegel	-	Cornus alba
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus (giftig, nicht im Kinderspielbereich!)
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera in Sorten
Felsenbirne	-	Amelanchier in Sorten
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

8.4.3 Obstbäume

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

Eine Liste geeigneter Obstsorten wird u.a. von der Biologischen Station Ravensberg zur Verfügung gestellt. Andere regionaltypische alte Obstsorten können ebenfalls verwendet werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen.

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

9.1 **Geltungsbereich** (gemäß § 84 (3) NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Teilflächen des WA-Gebietes (WA1 – WA10) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle'.

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.2.1 Dachform und Dachneigung

Die in den Wohngebieten WA 1 - WA 6 sowie WA 8 - WA 10 zulässigen Satteldächer (SD) und auch die in WA 8 - WA 10 ebenfalls zulässigen Walmdächer (WD) sind bezüglich der Dachneigung der jeweils gegenüberliegenden Teilflächen des Daches als symmetrisches Dach auszuführen.
Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen in den Wohngebieten WA1 - 5 auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (≤ 10°) zulässig.

Die in den Wohngebieten WA 7 - WA 10 zulässigen Pultdächer (PD) sind nur als 'einfache' Pultdächer zulässig. Geteilte Pultdachflächen mit unterschiedlichem Neigungswinkel oder unterschiedlicher Steigungsrichtung sowie auch versetzte Pultdachflächen sind unzulässig.

9.2.2 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.

9.2.3 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche "WA7" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen nordexponierte Aussenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss auf gesamter Länge um mindestens 2,0m zurückgesetzt ist.

9.3 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. 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.

2. 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."

3. Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine Altablagerungen bekannt.

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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

§ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384);

das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 24).

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.