

Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“

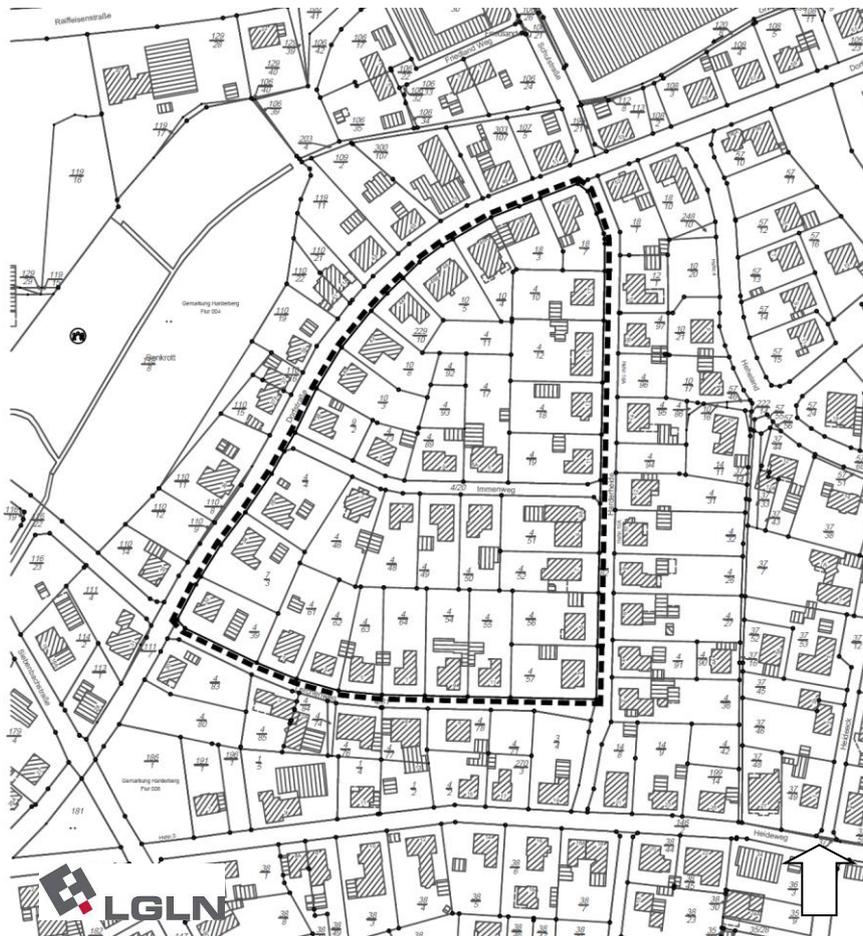
4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung

ENTWURF 04-2021



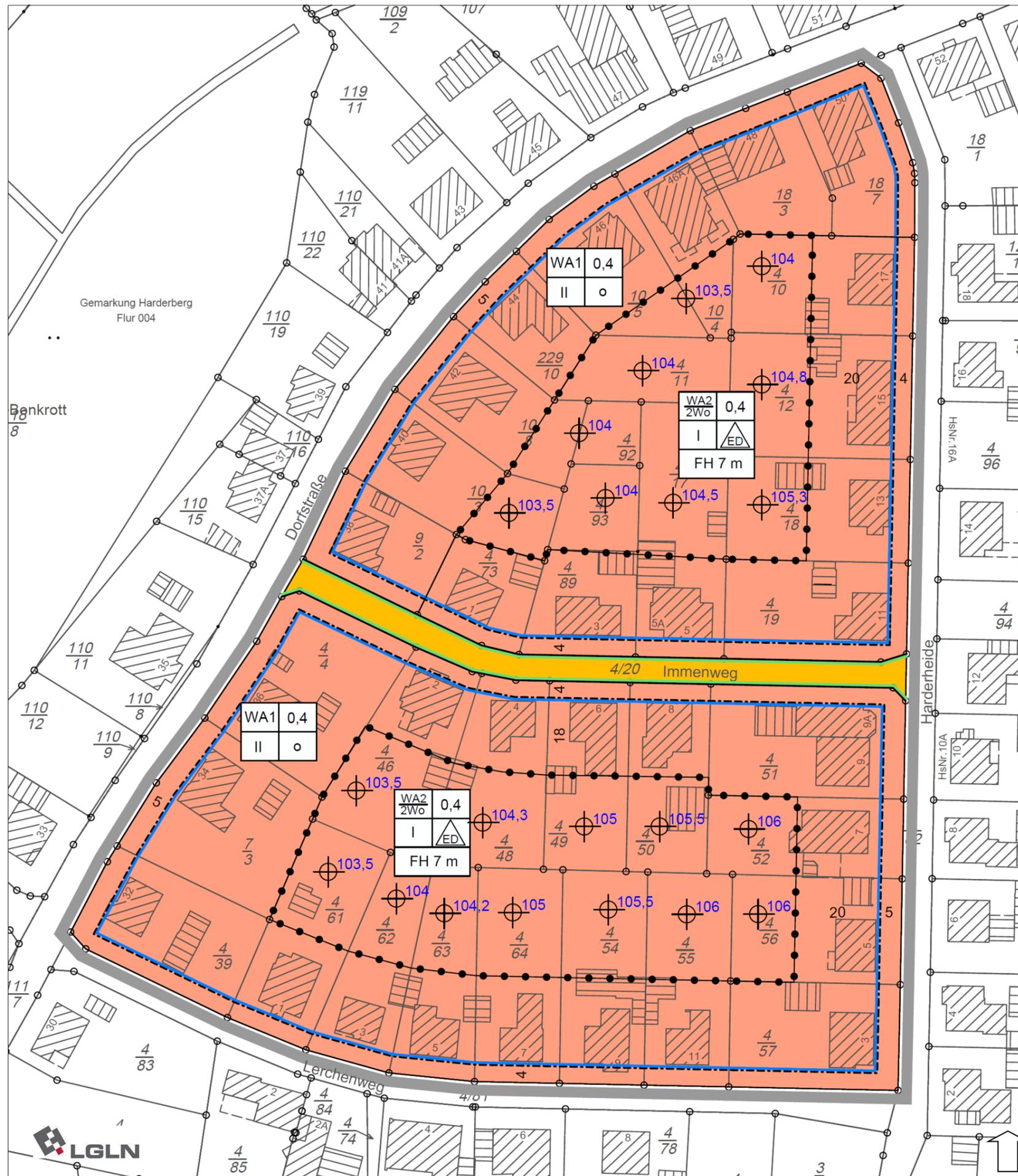
Übersichtsplan



**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



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH 7 m Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

104 Bezugspunkt in Metern (Normalhöhennull) zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit textlicher Festsetzung § 2 (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
Planzeichnung
 M. 1:1000 im DIN A 3 Format

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.

§ 3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des WA1 sind Gebäude so zu errichten, dass ihre Längsachse (Firstlinie) parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebliche erschließende Straßenverkehrsfläche wählbar.

§ 4 Garagenschosse (§ 21a BauNVO)

Garagenschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 178 BauGB)

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.

Große Bäume (> 15 m):		Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	<i>Corylus colurna</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Crat. laevig. "Pauls Scarlet"</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung“.

2 Dächer

- (1) Im WA1 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer zwischen 20° und 48° zulässig.
- (2) Im WA2 sind für Hauptgebäude geneigte zwischen 7° und 48° sowie Flachdächer zulässig.
- (3) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau
- (4) Grasdächer und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
- (5) Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.
- (6) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche $\geq 20 \text{ m}^2$ sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- (7) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) sowie Freisitze und Terrassen ist eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter u. ä. Steinmaterial unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten gegenüber den Punkten 2 (5) und 3 der örtlichen Bauvorschriften können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

2 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

3 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll.

Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bereits 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 nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt. Die ist insbesondere in der Brutzeit zu beachten.

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

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode und zwar in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

4 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

5 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

6 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Regenwassernutzung

Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt werden, bzw. in Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

8 Inkrafttreten

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung treten die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung ersetzt.