

Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“

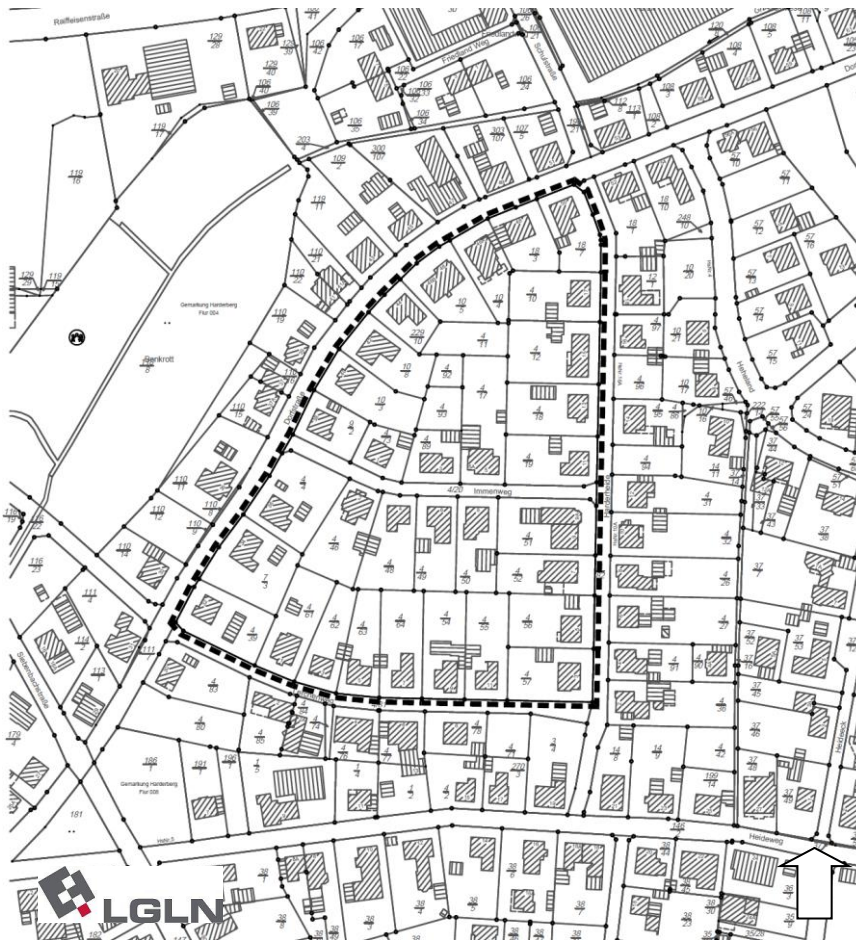
4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

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.flaspoeehler@t-online.de

www.peter-flaspoeehler.de

Bauleitplanung der



Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Oeseder Straße 85
49124 Georgsmarienhütte

Planverfasser:



**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

0 Gliederung

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	4
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	5
3	Geltungsbereich und Verfahren	5
4	Planerische Vorgaben und sonstige Vorgaben	7
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)	7
4.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück	7
4.3	Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte	7
4.4	Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)	8
4.5	Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“	8
5	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	10
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	12
7	Festsetzungen im Änderungsbereich	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	16
7.4	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche	16
7.5	Anpflanzen von Bäumen	18
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	19
8.1	Geltungsbereich	19
8.2	Dächer	19
8.3	Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten	21
8.4	Ordnungswidrigkeiten	21
9	Städtebauliche Werte	22
10	Erschließung, ÖPNV und Hinweise	22
10.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	22
10.2	Ver- und Entsorgung	23
10.3	Archäologische Hinweise	24
10.4	Hinweise zum Artenschutz	24
10.5	Hinweise zum Bodenschutz	24
10.6	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte (liegt noch nicht vor)	25
11	Kosten	25
12	Bodenordnung	25
13	Beschluss	25
A1	Anlage Übersichtsplan Altlasten (liegt noch nicht vor)	

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz, abgelöst vom Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), gültig ab 01.03.2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

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

2 **Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans**

In der Stadt Georgsmarienhütte besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnungen und nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Um dieser Nachfrage ein entsprechendes Angebot entgegen zu stellen, wurden in den vergangenen Jahren die Stadtteile von Georgsmarienhütte auf ihr Innenentwicklungspotential untersucht. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen werden nun in geeigneten Gebieten Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, verbunden mit der Zielsetzung, durch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche, ein Wohnungs- und Bauplatzangebot zu schaffen und so die bestehenden Infrastrukturen zu nutzen sowie der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken.

Der Siedlungsbereich „Heheland“ im Stadtteil Harderberg ist überwiegend in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden und besteht im Bereich zwischen der *Dorfstraße* und der Straße *Harderheide* weitgehend aus Wohnbebauung. Die Hausgrundstücke sind teilweise ausreichend groß für eine Bebauung in zweiter Reihe. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Aus diesem Anlass hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für diese 4. Änderung der Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ gefasst.

Aufgabe dieser Bebauungsplanänderung ist es, als Angebotsplanung die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet zu leiten und die Bebauung bisher als Hausgärten genutzter Grundstücksflächen mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Bei der Bauleitplanung sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus eine sozial gerechte Bodennutzung unter Würdigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

3 **Geltungsbereich und Verfahren**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften liegt in Georgsmarienhütte im Stadtteil Harderberg, nördlich und südlich von der Straße *Immenweg*. Das Plangebiet wird im Westen und Norden von der *Dorfstraße*, im Osten von der Straße *Harderheide* und im Süden von der Straße *Lerchenweg* begrenzt.

Das Plangebiet ist auf der Titelseite dieser Begründung mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung zu schaffen.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 12.000 m² fest, die damit weniger als 20.000 m² beträgt und zu einem großen Teil bereits bebaute Grundstücksflächen betrifft. Es ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVNO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung kann auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben und sonstige Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im RROP wiedergegeben. Das RROP für den Landkreis Osnabrück ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) *ist ein Instrument der Regionalplanung, um die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung für den Landkreis zu schaffen*¹.

Die Stadt Georgsmarienhütte wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück als *Mittelzentrum* mit den *Schwerpunktaufgaben Wohnen, Arbeitsstätten* und der *besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* eingestuft.

Die das Plangebiet ist im RROP als besiedelter Bereich dargestellt. Östlich des Plangebiets kennzeichnet das RROP eine *Fernwasserleitung*, die im Bereich der Straße *Harderheide* verläuft.

Dieser Bebauungsplan betrifft bereits bebauter Grundstücke sowie deren rückwärtige Hausgärten und dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen wird.

4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Er hat selbstbindenden Charakter für die Landkreise. Der LRP des Landkreises Osnabrück wurde 1993 beschlossen und wird derzeit neu aufgestellt. Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung trifft der veraltete LRP keine Aussagen.

4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte

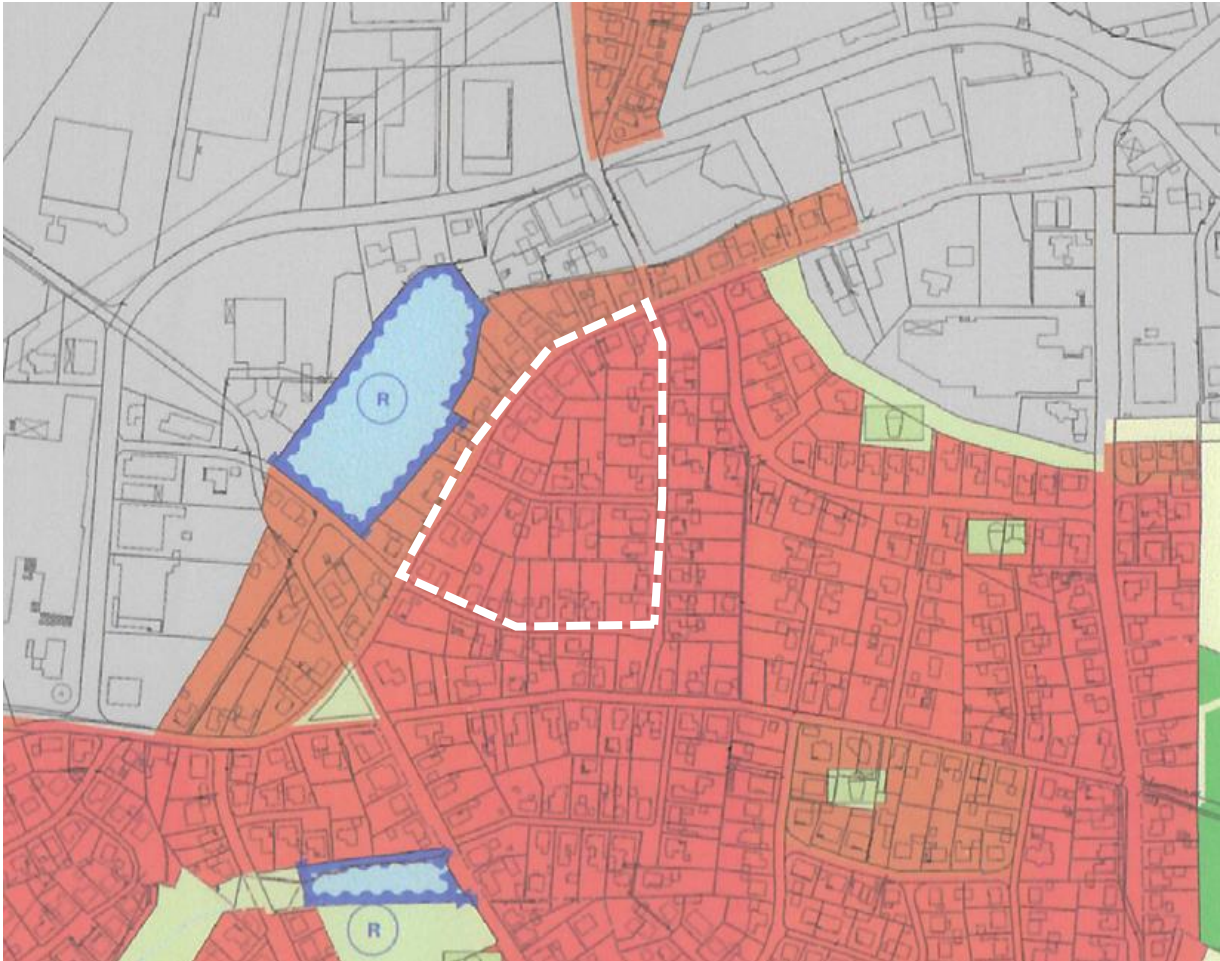
Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahre 1987 trifft für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung selbst keine relevanten Aussagen. Der nördlich der Dorfstraße außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende *Gartmannsbach* wird in der Karte der für den Naturschutz wichtigen Bereiche als freizuhaltendes Bachtal gekennzeichnet. Entsprechend wird in der Maßnahmenkarte für das Bachtal die vorrangige Grünlandnutzung formuliert.

Es befinden sich keine geschützten Gebiete oder Biotope nach §§ 23 bis 30 BNatSchG im Plangebiet.

¹ Zitat: www.landkreis-osnabrueck.de

4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Georgsmarienhütte flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dieser Vorgabe und sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen Flächennutzungsplans entwickelt.



Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Quelle: Stadt Georgsmarienhütte

4.5 Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“

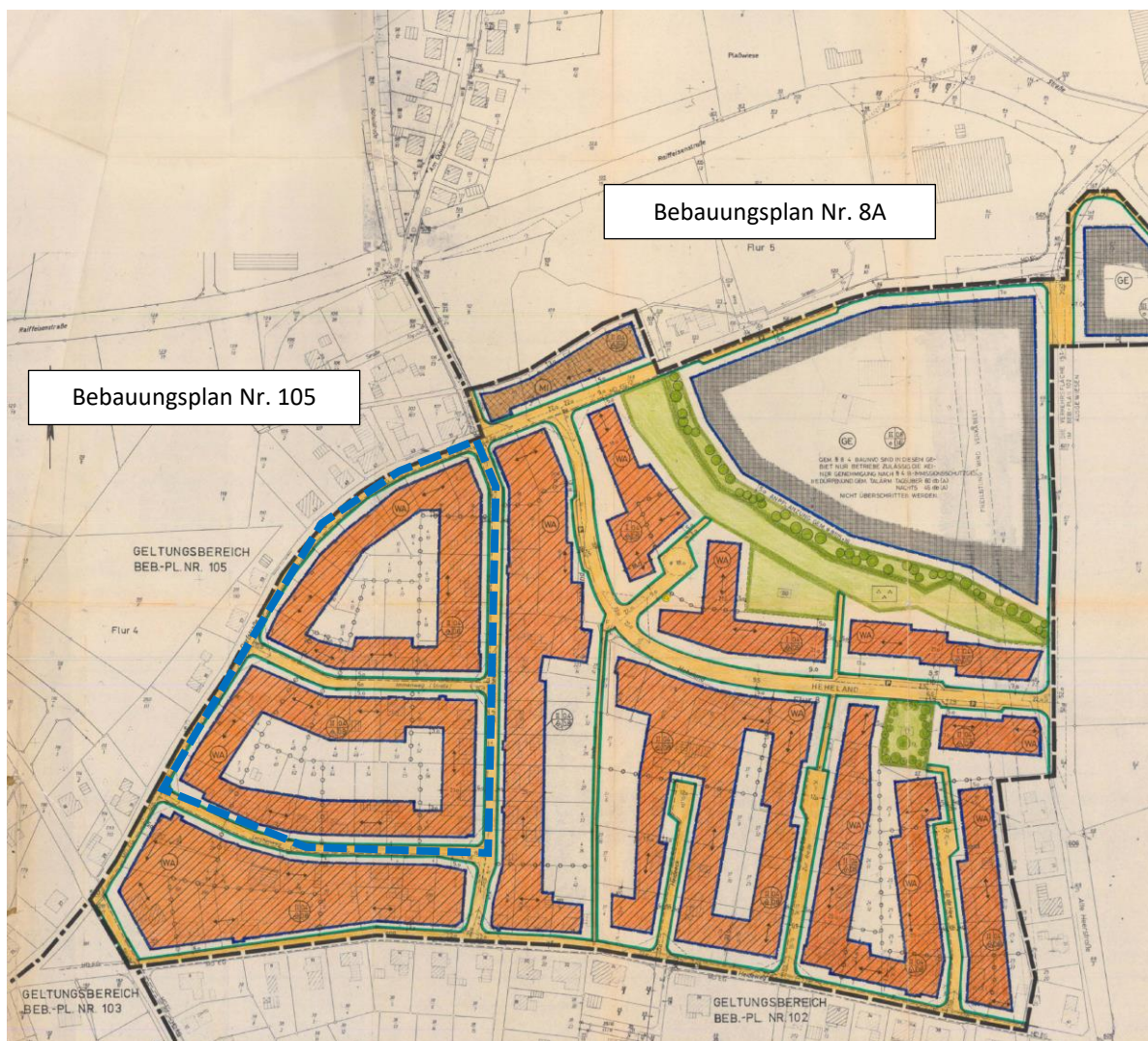
Nachfolgend sind die zeichnerischen Festsetzungen des bisher im Plangebiet wirksamen Bebauungsplans Nr. 129 „Heheland“ aus dem Jahre 1975 abgebildet. Das Plangebiet der hier in Rede stehenden 4. Änderung umfasst den mit einer Strichellinie umgrenzten Bereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein *allgemeines Wohngebiet* (WA) fest. Zulässig sind Gebäude mit *maximal zwei Vollgeschossen* in *offener Bauweise*. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl 0,4* und die *Geschossflächenzahl 0,8* bestimmt.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht lediglich eine straßenbegleitende Bebauung. Die *Firstrichtung der Gebäude* ist zeichnerisch festgesetzt. Gebäude sind parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.

Garagen müssen gemäß der textlichen Festsetzung einen Abstand von mindestens 6,5 m zur jeweiligen Erschließungsstraße aufweisen.

Der *Immenweg* sowie die den Änderungsbereich umgebenden Straßen *Dorfstraße*, *Harderheide* und *Lerchenweg*, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (blau gestrichelte Linie) und der benachbarten Bebauungspläne

Quelle: Stadtverwaltung

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet ist die die Ortslage des Stadtteils Harderberg eingebettet und geprägt durch Wohnbebauung und die dazugehörigen Hausgärten.



Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Stadtverwaltung

Obwohl der bestehende Bebauungsplan eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht, liegt überwiegend eingeschossige Bebauung vor. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebiets weisen drei Gebäude zwei Vollgeschosse auf. An der Dorfstraße bestehen einige Mehrfamilienhäuser, im übrigen Bereich des Plangebiets liegt überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Form von Einzelhausbebauung vor. Die Häuser im Plangebiet weisen rote und schwarze Dächer, meist Satteldächer, auf, deren Firstlinien parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtet sind.

Die rückwärtig gelegenen Hausgärten weisen die für Gärten von Siedlungsbereichen typischen Strukturen auf. Es handelt sich überwiegend um Zierrasenflächen mit randlicher Gehölzumschließung. Auf wenigen Grundstücken ist Laub- oder Obstbaumbestand vorhanden.

Es ist mit dem für Hausgärten und den besiedelten Bereich üblichen Artenspektrum der Avifauna und Fledermäuse zu rechnen, die als sogenannte „Kulturfolger“ relativ häufig und in der Regel nicht gefährdet sind. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (artenarme Ziergärten, fehlende alte Gehölzstrukturen) im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann als Lebensraum für diese Arten ausgeschlossen werden.

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten besonders geschützt. Die artenschutzrechtlichen Hinweise im Kap. 10.4 sind zu beachten.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der Umgebung nicht.

Nördlich und westlich des Plangebiets bestehen an der *Raiffeisenstraße* verschiedene gewerbliche Nutzungen. Die dort maßgeblichen Bebauungspläne Nr. 8A und Nr.129 treffen innerhalb der *Gewerbegebiete* einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den zulässigen Emissionen, sodass eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung im hier in Rede stehenden Plangebiet durch gewerbliche Immissionen nicht zu erwarten ist. Da mit der im Änderungsbereich vorgesehenen Innenentwicklung und Nachverdichtung kein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den Gewerbebestand verbunden ist, können zudem Beeinträchtigungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Das im § 50 BImSchG verankerte Abstandsgebot ist gewahrt.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Vorgesehen ist die Fortentwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs, der vorwiegend dem Wohnen dient, durch Nachverdichtung als Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebots im Stadtteil Harderberg.

Im Stadtteil Harderberg und in den benachbarten Stadtteilen Oesede und Alt-Georgsmarienhütte besteht ein großer gewerblicher Besatz, verbunden mit einem entsprechend umfangreichen Arbeitsplatzangebot. Vor diesem Hintergrund soll die Änderung des Bebauungsplans insbesondere dazu beitragen, das arbeitsplatznahe Wohnungsangebot zu verbessern.

Darüber hinaus soll im Plangebiet weiterhin die Möglichkeit bestehen, das Wohnen ergänzende Nutzungen anzusiedeln.

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung von Wohnhäusern auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen sowie die Erweiterung bestehender Gebäude durch Anbauten oder Aufstockung vor.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen soll die Möglichkeit eröffnet werden, beispielsweise barrierearme Gebäude für die älteren Bevölkerungsgruppen zu errichten oder dort Wohnraum für die nachfolgende Generation in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern zu schaffen. Die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken soll in der Anzahl der realisierbaren Wohnungen und auch in der möglichen Höhenentwicklung gegenüber der straßenbegleitenden Bebauung zurücktreten, um möglichen Störungen, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr oder Beeinträchtigungen durch Verschattung benachbarter Grundstücke oder Wohnungen, entgegen zu wirken.

Die Zuwegungen zu den rückwärtigen Bebauungen sollen über private Zufahrten erfolgen, die an die Straßen *Dorfstraße*, *Harderheide*, *Immenweg* oder *Lerchenweg* anbinden. In den meisten Fällen können die bestehenden Zufahrten genutzt bzw. verlängert werden.

Für die straßenbegleitende Bebauung soll die Möglichkeit erhalten bleiben, zwei Vollgeschosse zu errichten. Da dort derzeit überwiegend eingeschossige Gebäude bestehen, könnte hier durch Investition in den Bestand dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind zusammenfassend insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen, um einer Besiedlung des Außenbereichs und der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Förderung des Wohnungsbaus durch das Schaffen von Baumöglichkeiten auf Privatgrundstücken,
- Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Erhaltung sozial und demografisch ausgewogener Bevölkerungsstrukturen,

- Unterstützung der Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden mit günstigem Mietzins,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und Förderung von Zuzugseffekten,
- Bestandssicherung und Entwicklung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Beachtung der Nachbarschaftsbebauung und der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ersatz von Baumbestand, der im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt werden muss, durch Nachpflanzung.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Es werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kap. 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur auch weiterhin als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *WA-Gebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Durch die *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung* unterteilt der Bebauungsplan das *WA-Gebiet* in ein *WA1* und ein *WA2*. Diese Unterscheidung erfolgt, um für die straßenseitige Bebauung (*WA1*) und für die rückwärtige Bebauung (*WA2*) unterschiedliche Festsetzungen über die *Zulässigkeit von Nutzungen*, zur *Zahl der Vollgeschosse*, die *Bauweise*, die *Gebäudestellung* und *örtliche Bauvorschriften* definieren zu können.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im *WA-Gebiet* zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO erfolgt folgender Nutzungsausschluss innerhalb *WA-Gebiets*:

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.*

Von den o. g. Nutzungen können im Einzelfall in den jeweiligen *WA-Gebieten* Störungen und Nutzungskonflikte beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr hervorgerufen werden. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da innerhalb des Baugebiets die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* gewahrt.

Wie im Kap. 6 bereits dargelegt, ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, die auch der Erholung dienen, die Störungssensibilität größer einzuordnen, als im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung. Deshalb erfolgt für das *WA2-Gebiet* ein weitergehender Nutzungsausschluss als für das *WA1-Gebiet*.

Es wird darauf hingewiesen, dass im *WA2-Gebiet* trotz des Ausschlusses von *sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben* Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig sind. So kann auch dort die grundsätzlich wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten innerhalb desgleichen Gebäudes erreicht werden.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen

auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl* und die *Zahl der Vollgeschosse* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,4* bleibt im Plangebiet beibehalten. Dieser ermöglicht die angestrebte Nachverdichtung und stellt den Verbleib ausreichender privater Freiflächen sicher.

Die zulässige *Grundflächenzahl* darf durch die *Grundflächen* von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im *allgemeinen Wohngebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass die erforderlichen privaten Zufahrten hergestellt und eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden können.

<i>Zahl der Vollgeschosse:</i>	<i>Im WA1 maximal II</i>
	<i>Im WA2 maximal I</i>
<i>Firsthöhe</i>	<i>Im WA2 maximal 7 m</i>

Die bisherige Festsetzung vom maximal *zwei Vollgeschossen* bleibt für die straßenseitige Bebauung bestehen. Wie im Kap. 5 beschrieben, weist der größte Teil der Bestandsbebauung zwar nur ein Vollgeschoss auf. Zur Förderung des Wohnungsbaus, durch Umbau, Aufstockung oder Neubaumaßnahmen, soll weiterhin die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden möglich sein.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche wird eine weniger massiv wirkende Bebauung mit geringerer Höhenentwicklung angestrebt. Deshalb setzt der Bebauungsplan dort maximal ein *Vollgeschoss* fest, verbunden mit einer maximalen *Firsthöhe von 7 m*. Das städtebauliche Gesamtbild wird maßgeblich durch die Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Durch die Begrenzung der zulässigen *Firsthöhe* gemäß § 18 BauNVO wird einer Überformung des Siedlungsbilds durch einzelne Baukörper entgegengewirkt. Außerdem kann eine mögliche Beeinträchtigung der Nachbarschaftsbebauung als Folge der städtebaulichen Verdichtung durch unzureichende Besonnung bzw. Belichtung verhindert werden.

Als *First* gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Zur exakten Bestimmung der *Firsthöhe* sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden. Es ist immer der Bezugspunkt zugrunde zu legen, der der jeweiligen baulichen Anlage am Nächsten liegt. Die Festsetzung verschiedener Höhenpunkte ist insbesondere erforderlich, da das Gelände insgesamt einen Niveauunterschied von rund drei Metern aufweist.

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

Gemäß § 21a BauNVO kann festgesetzt werden, dass die Garagengeschosse oder ihre Baumasse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung, um die Möglichkeit für die Bauwilligen zu verbessern, private Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen und die öffentlichen Straßen vom „Parkdruck“ zu entlasten. Zudem wird die Überbauung bestehender Garagen ermöglicht und so die rückwärtige Bebauung von kleineren Grundstücken im Plangebiet erleichtert. Darüber hinaus ist diese Festsetzung als Maßnahme zur Minderung der Flächenversiegelung zu werten.

7.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Störungen des gewachsenen Wohnumfelds und der verbleibenden Hausgartenflächen durch eine allzu große Anzahl von Wohnungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl auf *zwei Wohnungen je Wohngebäude* im rückwärtig gelegenen *WA2-Gebiet* begrenzt. Eine größere Anzahl von Wohnungen wäre angesichts der relativ beengten Grundstücksverhältnisse, als Folge der baulichen Nachverdichtung, städtebaulich nicht vertretbar.

7.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

*Bauweise: Im WA1-Gebiet gilt die offene Bauweise
 Im WA2-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*

Für die straßenbegleitende Bestandsbebauung setzt der Bebauungsplan wie bisher die offene Bauweise fest. Im Rahmen der *offenen Bauweise* sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und bis zu einer Länge von 50 m, als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und vielfältiger Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen nur die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Diese Festsetzung

korrespondiert mit der im *WA2-Gebiet* vorgesehenen Beschränkung der Zahl der Wohnungen und erfolgt ebenfalls vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Auswirkungen auf das Wohnumfeld möglichst zu minimieren. Einige Grundstücke sind recht schmal bzw. klein bemessen. Vor diesem Hintergrund wird durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern ermöglicht, dass auf zwei benachbarten Grundstücken ggf. ein gemeinsames Doppelhaus errichtet werden kann.

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.

Die traufseitige Anordnung der Bestandsbebauung parallel zum Straßenverlauf ist als ein wesentliches städtebauliches Element des Plangebiets und des darüber hinaus gehenden Siedlungsbereichs zu werten. Die traufständige Bebauung strahlt eine geordnete, städtebauliche Struktur aus. Um die Harmonie innerhalb des Siedlungsbilds zu erhalten, setzt der Bebauungsplan für das an den öffentlichen Straßenraum angrenzende *WA1-Gebiet* auch weiterhin fest, dass die Längsachse (Firstlinie) der Hauptgebäude parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche auszurichten ist. Bei Eckgrundstücken, die an zwei Straßen grenzen, ist die maßgebliche erschließende Straßenverkehrsfläche frei wählbar. Da diese Festsetzung bereits besteht und die aktuelle Ausprägung des Bebauungsbestands widerspiegelt, sind für die betroffenen Eigentümer*innen mit dem Beibehalten der Vorschrift zur Gebäudestellung keine besonderen Einschränkungen oder Nachteile verbunden.

Für die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des *WA2-Gebiets* liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die das Festsetzen der Gebäudestellung rechtfertigen würden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Bislang setzte der Bebauungsplan ein straßenbegleitendes Baufeld von rund 20 m Tiefe fest. Hierdurch wurde die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit Wohngebäuden ausgeschlossen. Wohnraumerweiterungen oder zusätzliche Wohnen konnten nur durch Anbauten oder Aufstockung geschaffen werden. Um die städtebaulich angestrebte Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die rückwärtige Baugrenze aufgehoben. Die verbleibende, straßenbegleitende Baugrenze wird an die vorliegende Bebauungsstruktur bzw. die Straßenverläufe angepasst und verläuft nun im Abstand von 4 bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Generell gelten darüber hinaus die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauGB).

7.5 Anpflanzen von Bäumen

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

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

Die Stadt Georgsmarienhütte verfügt über keine Bauschutzsatzung. Der Baumbestand auf den Privatgrundstücken unterliegt derzeit keinem Schutz und kann durch die Eigentümer*innen, unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen, ersatzlos beseitigt werden. Um die Grundstücke im Plangebiet bebauen zu können, werden Baumfällungen unumgänglich sein. Zudem soll den Bauwilligen die Möglichkeit eingeräumt werden, unabhängig vom bestehenden Baumbestand ihr Bauvorhaben zu planen und zu realisieren und beispielsweise Solar- und Fotovoltaikanlagen optimal anzuordnen. Da Bäume eine wichtige ökologische Bedeutung haben, sollen Ersatzanpflanzungen vorgenommen werden, wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume beseitigt werden müssen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei der Artenauswahl handelt es sich um standortgerechte heimische Gehölze sowie Gehölze mit Eignung für dörflich geprägte Siedlungsbereiche. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise zum Artenschutz im Kap. 10.4 verwiesen

8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

8.1 Geltungsbereich

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

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Auch wenn es sich beim Plangebiet nur um einen Teil des Siedlungsbereichs „Heheland“ handelt, so ist es doch gestalterisches Ziel, dass die Neubebauung als Bestandteil der vorliegenden, gewachsenen Siedlungsstruktur in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend *kursiv* geschrieben aufgeführt und werden begründet. Sie betreffen die Dächer der Hauptgebäude und die Gestaltung der nicht überbauten Flächen und ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen des Bebauungsplans.

8.2 Dächer

Im WA1 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer zwischen 20° und 48° zulässig.

Im WA2 sind für Hauptgebäude geneigte zwischen 7° und 48° sowie Flachdächer zulässig.

Regionaltypisch und typisch für den hier in Rede stehenden Siedlungsbereich ist das geneigte Dach. Dies kann als Sattel-, Walm- oder Pultdach (auch das versetzte Pultdach) ausgeführt sein. Die bestehende straßenseitige Bebauung weist ausschließlich geneigte Dächer auf. Aufgrund dieser Dachlandschaft wirkt die straßenseitige Bebauung harmonisch. Ein Flachdachgebäude würde als Fremdkörper diese gestalterische Harmonie ggf. durchbrechen und soll deshalb im *WA1-Gebiet* nicht zugelassen werden. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine individuelle architektonische Ausformung.

Im WA2 sind für Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig.

Flachdachgebäude und Gebäude mit sehr flachen Dachneigungen werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf den rückwärtigen Bauflächen wird eine niedrigere und weniger massive Bebauung angestrebt. Gerade bei eingeschossigen Gebäuden mit nur einer Wohnebene oder bei kleinen, barrierefreien Häusern bietet sich aus wirtschaftlichen Gründen die Ausführung mit sehr flach geneigten Dächern oder in Flachdachbauweise an. Deshalb werden für die Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücken, die von der Straße nicht einsehbar sind, auch Dächer mit flachen Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen. Bis zu einer Dachneigung von 7° ist die Eindeckung mit speziellen Dachziegeln oder Dachsteinen möglich.

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 Farbreisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Karminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In der Umgebung sind ebenso Dächer mit schwarzen Dachziegeln und schwarz- bis dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft in der Siedlung „Heheland“ aus. Andersfarbige oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren bzw. bunte Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) oder auch Dächer auf Hauptgebäuden aus anderen Materialien (Aluminium, Blech etc.), würden sich aus der Gestaltharmonie unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

Grasdächer und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche $\geq 20 \text{ m}^2$ sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch *Grasdächer und Dachbegrünungen* allgemein zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen größerer Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zu begrünen. Begrünte Dächer mindern den Versiegelungsgrad, verbessern das Kleinklima und speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird und haben damit eine Ausgleichswirkung. Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung die Dachabdichtung vor der Schädigung durch UV-Strahlung. Eine Flachdachbegrünung ist leicht herzustellen, da schon eine Substratstärke von 5 cm bei Extensivbegrünung ausreichend ist.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Für *untergeordnete Dächer* und *Dachgauben* sind auch andere Materialien zulässig, da diese Bauteile i. d. R. keine Fernwirkung entfalten. Der Hinweis auf *Solarelemente und Dachfenster* dient der Klarstellung.

8.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten

Zur Verwirklichung ökologischer Absichten werden gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten erlassen:

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.

In der Regel werden im ländlichen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und/oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter bei gleichzeitiger Reduzierung der Anpflanzungen zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit auf Dauer zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf die Umgebung und das Dorfbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und visuell ansprechender Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

8.4 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.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften (ÖBV) Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, soll bei Ordnungswidrigkeiten gegenüber den Punkten:

- *Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, und*
- *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.*

ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € erhoben werden, das zur Durchsetzung gegenüber diesen Forderungen als angemessen angesehen werden kann.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung		Fläche	
Allgemeine Wohngebiete (WA)		31.083 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		955 m ²	
Gesamtfläche		32.038 m²	

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Allgemeine Wohngebiete (WA)	31.083 m ²	0,4	12.433 m ²
Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	31.083 m ²	0,2	6.217 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			18.650 m²

10 Erschließung, ÖPNV und Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Straßen *Dorfstraße, Harderheide, Immenweg und Lerchenweg* ist das Plangebiet an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Dorfstraße bildet als innerörtliche Haupteerschließungsstraße die Verbindung zur *Bundesstraße 51* und über die *Alte Heerstraße* und *Brüsseler Straße* zur *Bundesautobahn 33*.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Harderberg Dorfstraße“ und „Harderberg Sparkasse“ befinden sich im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof im Stadtteil Oesede ist vom Plangebiet rund 2 km entfernt.

10.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsträger ist möglich.

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.

Leitungstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich. Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau).

Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind weitere Wurzelschutzmaßnahmen wie Schutzfolien o. a. vorzusehen.

Bäume sind nicht in unmittelbarer Nähe zu den Straßenleuchten zu pflanzen. Sie schränken die Ausleuchtung stark ein und erhöhen den Unterhaltungsaufwand durch Beschädigungen oder erforderliches Freischneiden. Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen.

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).

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Georgsmarienhütte, sie hat den Grundsatz zu gewährleisten. Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc. für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

10.3 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.

10.4 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 unbebauter Flächen begonnen werden soll.

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 nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt. Dies 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.

10.5 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.

10.6 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Laut NIBIS-Kartenserver sind keine Altlasten registriert.

Der Altlastenvermerk liegt noch nicht vor

11 Kosten

Dieser Bebauungsplan setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, sodass der Stadt Georgsmarienhütte keine Kosten entstehen.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeisterin

Der Altlastenvermerk liegt noch nicht vor