



Stadt Georgsmarienhütte

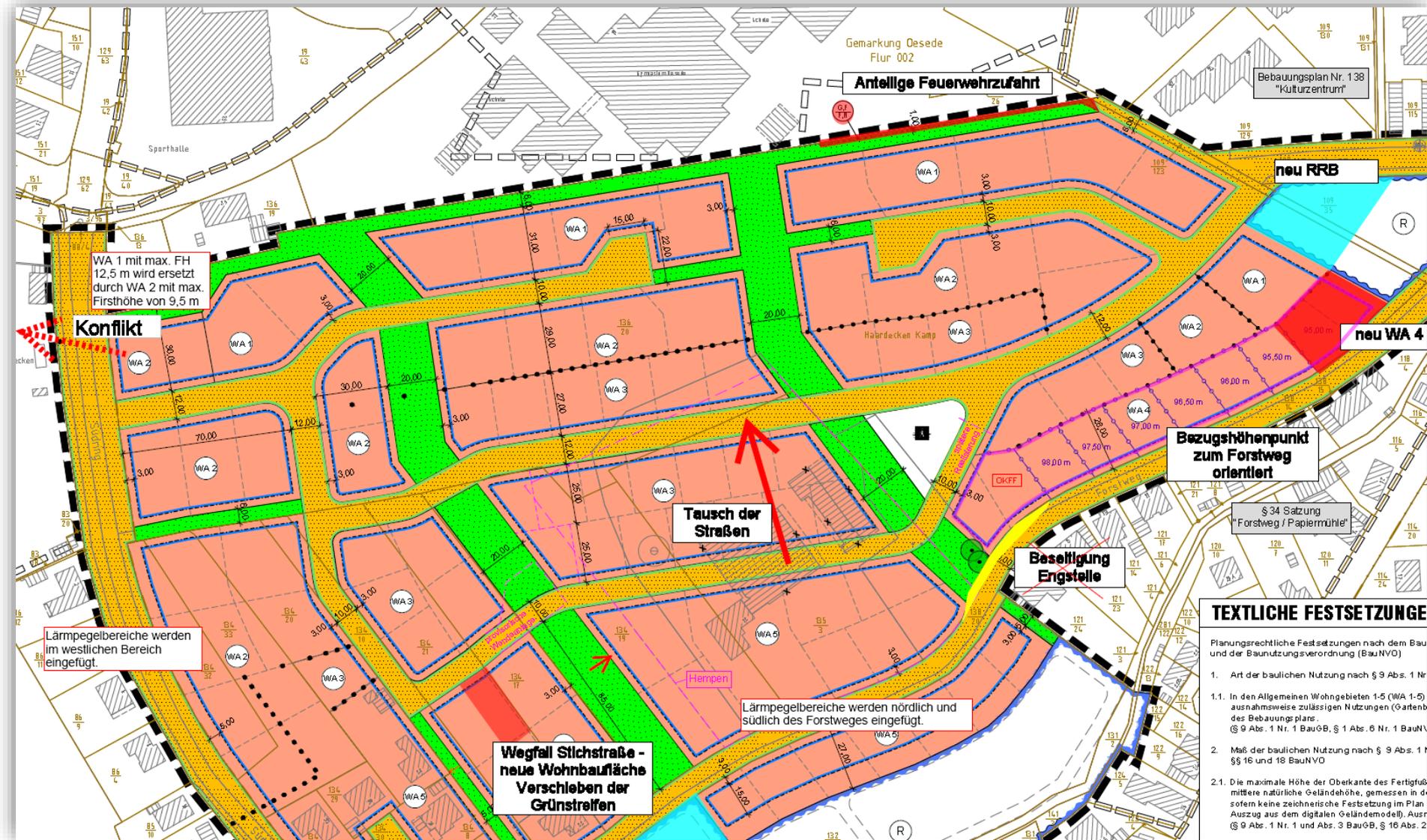
Bebauungsplan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

– Vorstellung des Entwurfes

GEORGS
MARIEN
HUETTE

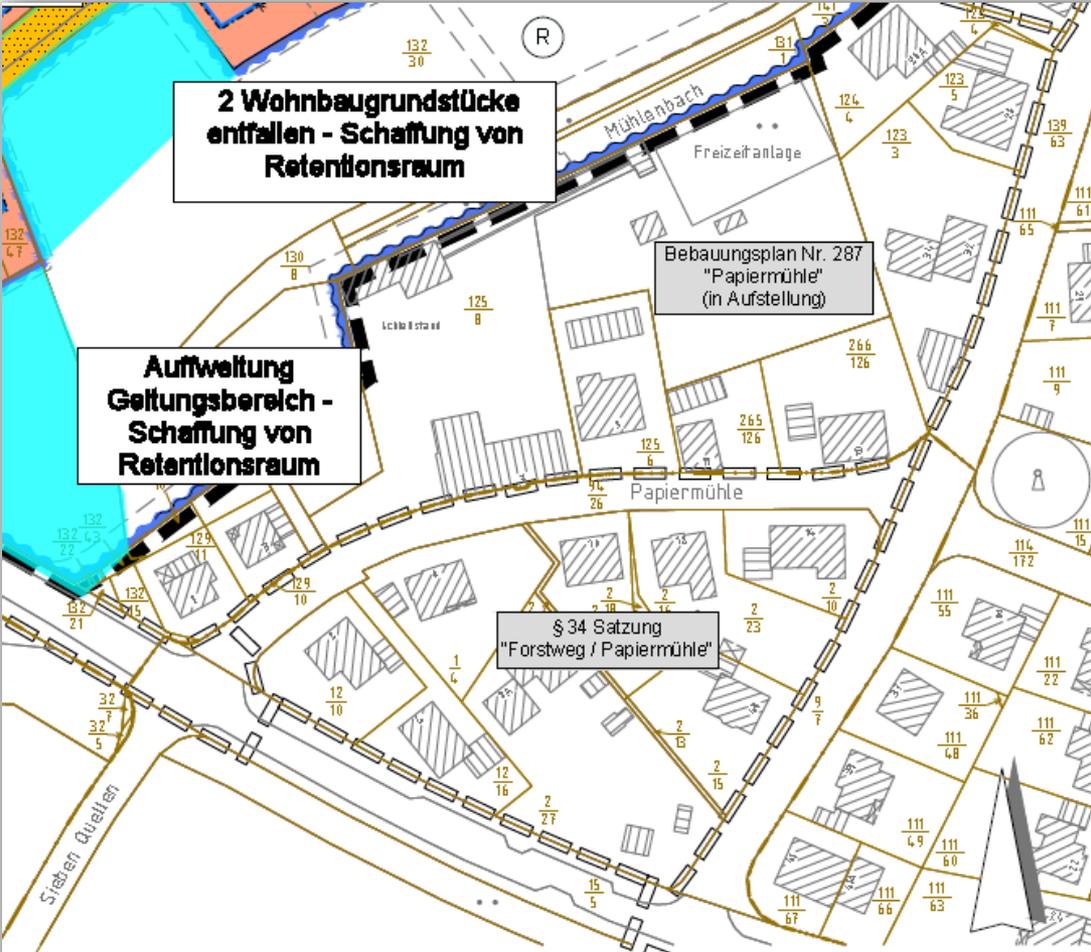
B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

Vorentwurfsanpassungen Nordteil



B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

Vorentwurfsanpassungen Südteil



2 Wohnbaugrundstücke entfallen - Schaffung von Retentionsraum

Aufweitung Geltungsbereich - Schaffung von Retentionsraum

Bebauungsplan Nr. 287
"Papiermühle"
(in Aufstellung)

§ 34 Satzung
"Forstweg / Papiermühle"

Nutzungsschablonen

WR wird durch WA ersetzt

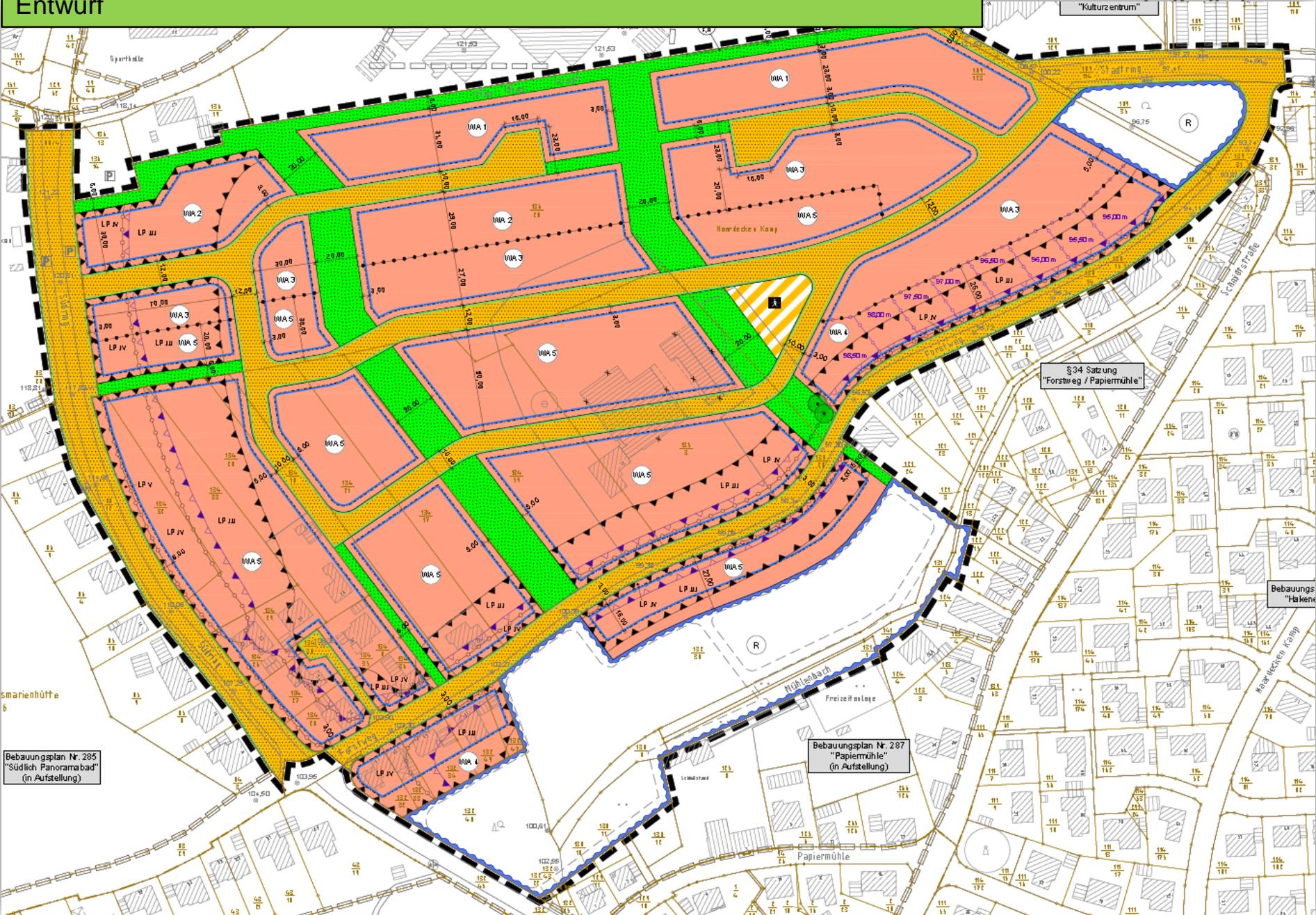
Die Verteilung WA 1-5 wird im Gebiet angepasst

WA 1	III 0	WA 2	II 0	WA 3	II 0	WA 4	II 0	WA 5	II 0
0,4	1,2	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
11 WE	0-15°	8 WE	0-15°	4 WE	0-25°	1 WE	28-45°	1 WE	0-25°

- Auszug aus dem digitalen Geländemodell. Ausnahmen von +/- 0,5 m sind allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Stellplätzen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 3,0 m zu betragen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Innerhalb aller öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind dem Nutzungszweck dienende Vorhaben - insbesondere Fuß- und Radwege in wassergebundener Decke, Spielelemente sowie Entwässerungseinrichtungen - allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Das auf den nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken natürlich vorhandene Geländeniveau darf nicht verändert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO
 - Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Häuser in Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial sowie -farbe einheitlich zu gestalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Flachdächern versehen werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
 - Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 15° sind zu mindestens 80 % und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche < 30 m² ausgenommen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
 - Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2/2,5 l/s/ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 147 für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
 - Ordnungswidrigkeiten nach § 80 NBauO
 - Ordnungswidrig handelt, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 6.4 und 6.5 zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen richten sich nach den Bußgeldvorschriften des § 80 Abs. 5 NBauO und werden hier mit einer Geldbuße von 50.000,00 € geahndet. (§ 80 Abs. 3 NBauO).

B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

Entwurf



"Kulturzentrum"

§34 Satzung
"Forstweg / Papiermühle"

Bebauungsplan Nr. 285
"Südlich Panoramabad"
(in Aufstellung)

Bebauungsplan Nr. 287
"Papiermühle"
(in Aufstellung)

Bebauungs
"Haken"

smarienhütte
6

Hallenpark
Freizeitanlage

Papiermühle

Hauswägen Kamp

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Zeit für Fragen, Anregungen etc.

B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“ Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA 1-5) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

2.1. Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) wird durch die mittlere natürliche Geländehöhe, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, festgesetzt, sofern keine zeichnerische Festsetzung im Plan erfolgt ist (Hinweis: siehe nebenstehender Auszug aus dem digitalen Geländemodell). Ausnahmen von +/- 0,5 m sind allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

3.1. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Stellplätzen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 3,0 m zu betragen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1. Innerhalb aller öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind dem Nutzungszweck dienende Vorhaben - insbesondere Fuß- und Radwege in wassergebundener Decke, Spielelemente sowie Entwässerungseinrichtungen - allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. Das auf den nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken natürlich vorhandene Geländeniveau darf nicht verändert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zum Südring bzw. zum Forstweg orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der "Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.

Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

7.1. Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Häuser in Hausgruppen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial sowie -farbe einheitlich zu gestalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

7.2. Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

7.3. Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

7.4. Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

7.5. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 15° sind zu mindestens 80 % und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 20 m² ausgenommen, sofern die Dächer der Hauptgebäude einer Begrünungspflicht unterliegen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

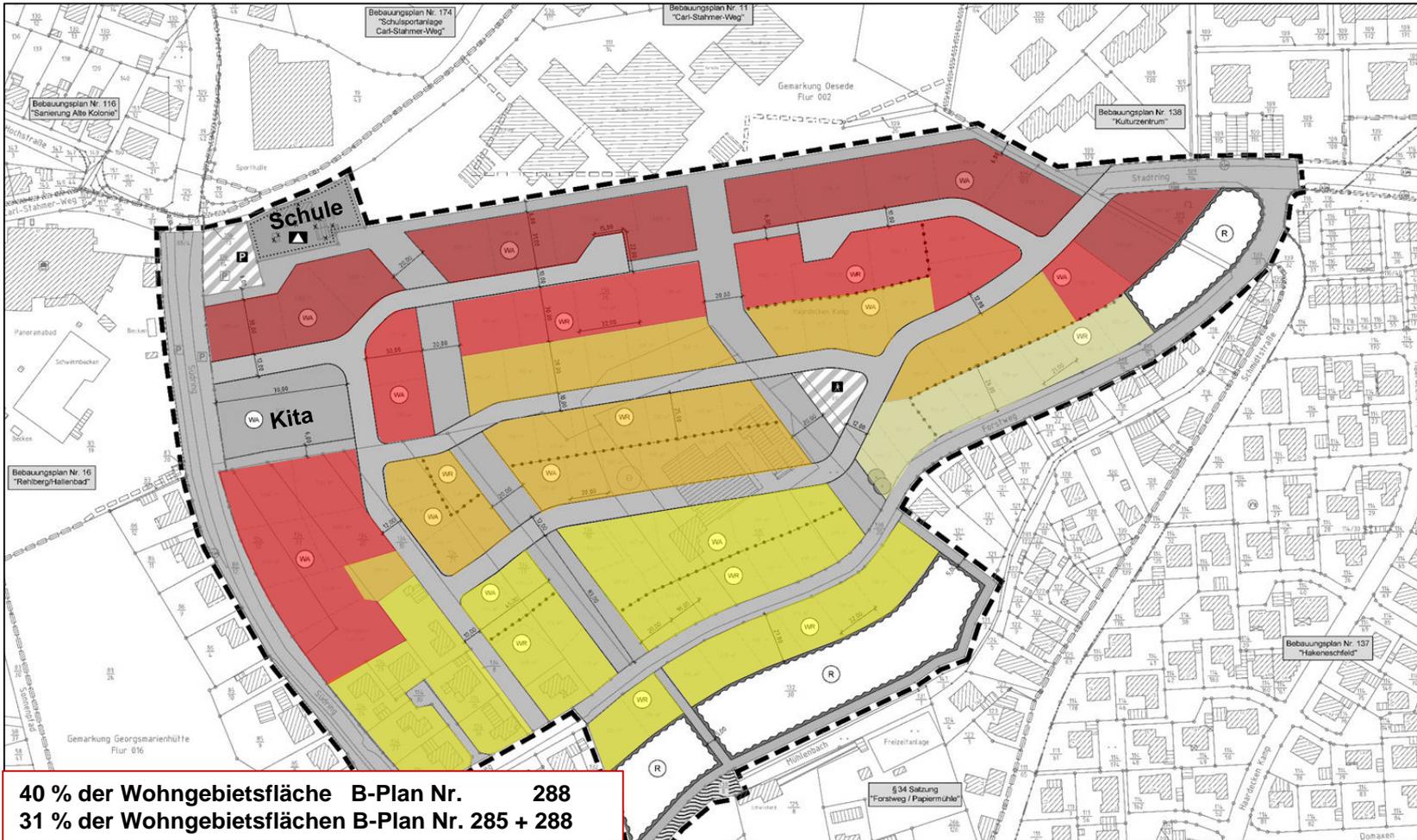
7.6. Grundstückseinfriedungen entlang/parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl siehe: Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, wahlweise in Kombination mit höchstens einer 1,0 m hohen Zaunanlage, zulässig. In einer Tiefe von 3 m ab Straßenbegrenzungslinie sind die seitlichen Grenzen in der gleichen Form einzufrieden. Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseits zu pflanzen. Bei der Kombination von Heckenpflanzung und Zaunelementen als Unterbrechung der Heckenpflanzung sind die Zaunelemente nur in untergeordneter Länge zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

8. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 NBauO

8.6. Ordnungswidrig handelt, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 6.4 und 6.5 zuwider- handelt. Zuwiderhandlungen richten sich nach den Bußgeldvorschriften des § 80 Abs. 5 NBauO und werden hier mit einer Geldbuße von 50.000,00 € geahndet.
(§ 80 Abs. 3 NBauO)

B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

Vorschlag zur Verortung von Bauformen mit Nutzungsschablonen



40 % der Wohngebietsfläche B-Plan Nr. 288
31 % der Wohngebietsflächen B-Plan Nr. 285 + 288

Mehrfamilienhaus 1		Mehrfamilienhaus 2		Reihe, Kette, MFH, EFH...		Einzel-/Doppelhaus 1		Einzel-/Doppelhaus 2	
WA	III o	WA/WR	II o	WA/WR	II o	WA/WR	II o	WA/WR	II o
0,4	1,2	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
	FH 12,50 m		FH 9,50 m		FH 9,50 m TH 6,00 m		FH 9,50 m TH 4,50 m		FH 9,50 m TH 6,00 m
11 WE	0 – 15°	8 WE	0 – 15°	4 WE	0 – 25°	2 WE	SD 28-45°	2 WE	0 – 25°

B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

Vorschlag zur Verortung von Bauformen mit Nutzungsschablonen

