

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3789) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA 8 Wo: Allgemeine Wohngebiete mit max. 8 Wohnungen / Einzelhaus
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. v. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - I: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - II: Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - FH: maximale Firsthöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. v. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o: offene Bauweise
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen:
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkflächen
 - F+R: Fuß- und Radwege

- Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen

- Fläche für die Landwirtschaft und Wald** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen – der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie – Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – Anlagen für Verwaltungen, – Gartenbaubetriebe und – Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 291.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachfläche. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzten Firsthöhen ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche / Fläche für die Erhaltung von Bäumen vorhandenen Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Planperiode innerhalb der festgesetzten Fläche zu pflanzen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird -soweit erforderlich- bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5. VERKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird -soweit erforderlich- bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m² ein hochstämmiger Laubbäum (Stammumfang 12/14 cm) und 10 Sträucher (Zw. verpflanzt, Höhe 60/100 cm) zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezugsfläche Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Planperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

7. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird -soweit erforderlich- bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. §§ 84 und 80 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstücks) nur bis max. 0,80 m über Straßenebene zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nach Möglichkeit zurückzuschneiden. Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie Eiben (taxus baccata) und Lärchen (larix kaempferi, larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzaune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

3. VORGÄRTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenebene 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. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeteten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

4. BEGRÜNNUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 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 Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 20 m² ausgenommen, sofern die Dächer der Hauptgebäude einer Begrünungspflicht unterliegen.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 2. bis 4. zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen richten sich nach den Bußgeldvorschriften des § 80 (5) NBauO und werden hier mit einer Geldbuße von 50.000,00 € geahndet.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf der Nathe Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Nathe“ für den Geltungsbereich außer Kraft.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 291) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Georgsmarienhütte im Bauamt eingesehen werden.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versäuerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzgesetzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherrn/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen/-rodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bauaufreimung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§§ 39 u. 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Georgsmarienhütte, Gemarkung Oesede, Flur 3
 Maßstab: 1:1.000
 Geschäftsnachweis: L4-77/2020
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © Februar 2020
 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Osnabrück, _____

_____ (Siegel)
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 - Katasteramt Osnabrück -

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am _____ dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ mit der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum sind die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.georgsmarienhuette.de sowie über das Landesportal <https://np.niedersachsen.de> zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ statt.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister

Inkrafttreten

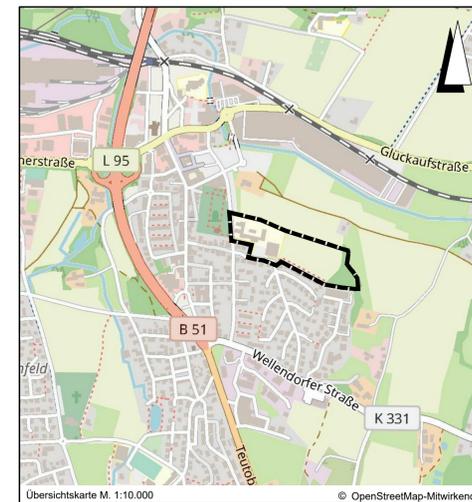
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. _____ veröffentlicht. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, _____
 _____ (Siegel)
 Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Care-Str. 4a • 49134 Wulfenbühl Tel. 05407/780-0 • Fax 05407/780-58	2021-10	Da
		2021-10	Ber
			freigegeben

Plan-Nummer: H:\GMH\219460\PLAENE\BP\bp_bplan-291_02.dwg (B-Plan)

Landkreis Osnabrück
GEORGS MARIEN HUETTE BEBAUUNGSPLAN NR. 291
 "Michaelisschule"
 mit örtlicher Bauvorschrift

Vorentwurf Maßstab 1 : 1.000