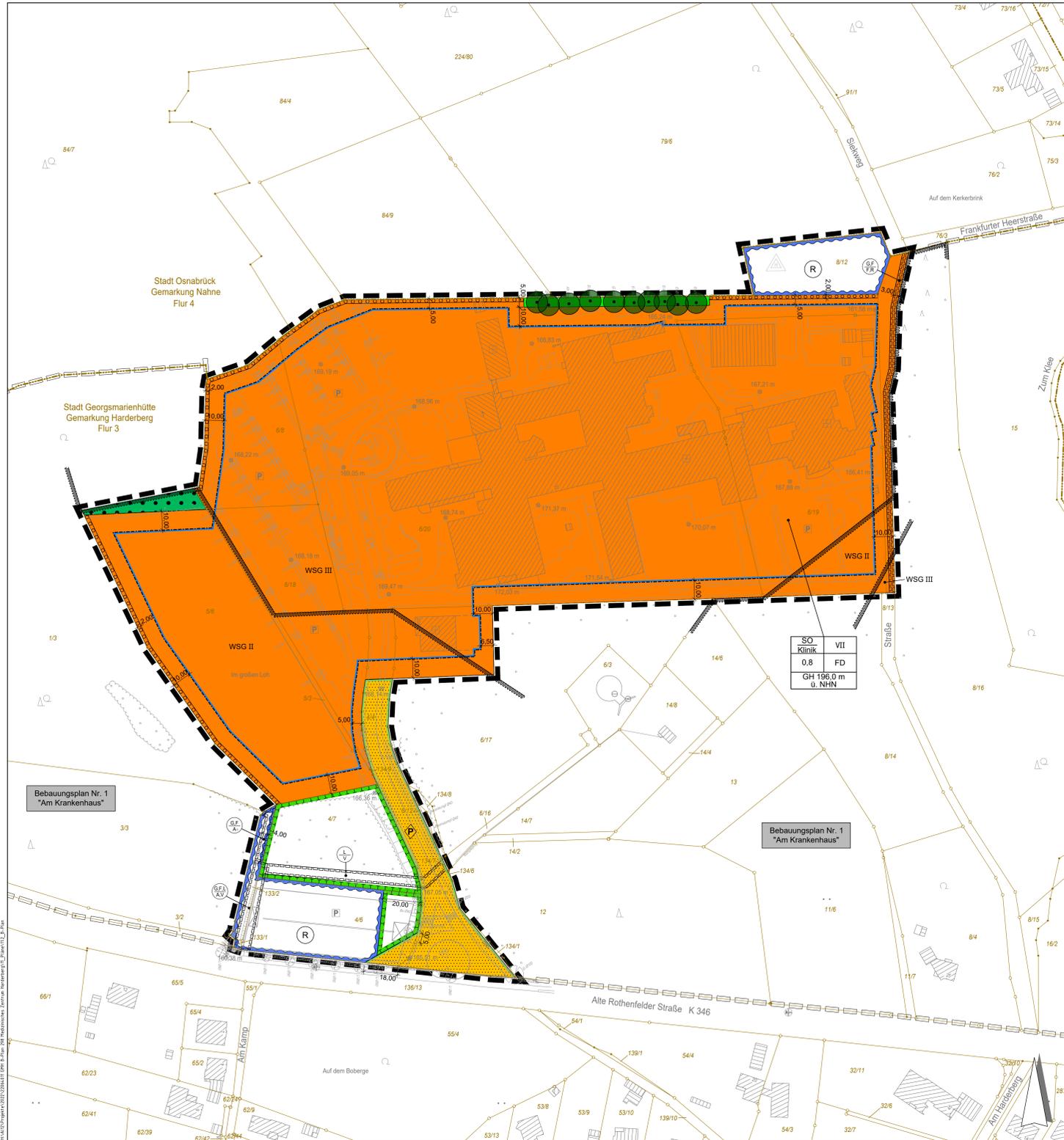


STADT GEORGMARIENHÜTTE

Bebauungsplan Nr. 298 "Medizinisches Zentrum Harderberg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
VII	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
--	---

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	---

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
--	--

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	zulässige Dachform: Flachdach (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fußgänger und Radfahrer
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Vorhaben, die Krankenhaus-Klinikzwecken dienen.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Behandlung und Pflege von erkrankten und/oder pflegebedürftigen Personen
 - Einrichtungen zur Auswertung und Erforschung medizinischer Verfahren mit Patientenbezug
 - Wohnungen und Aufenthaltseinrichtungen für das Personal sowie dauerhaft pflege-/betreuungsbedürftiger Personen
 - Stellplätze für Personal, Patienten, Besucher und Lieferanten (auch in mehrgeschossiger Form)
 - Bauliche Anlagen und Einrichtungen (wie Energiestationen, Reinigungseinrichtungen), die dem Betrieb der Anlage dienen
 - Nebenanlagen mit unmittelbarem Bezug zur Hauptnutzung
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf auch nicht durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Nebenanlagen überschritten werden. Eine Überschreitung ist nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Höhe von 0,85 GRZ zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,85 für den unabwendbaren Bedarf auch zulässig, sofern im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereiches eine entsprechende Kompensation erfolgt.
- Bauweise (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - Abweichung von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Dabei sind die Grenzabstände gemäß § 5 NBauO zu beachten.
- Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich an Normalhöhennull (NHN). Eine Überschreitung ist ausnahmsweise für untergeordnete technisch erforderliche Aufbauten zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a,b BauGB)
 - Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und die Eingrünung dauerhaft zu pflegen und ggf. bei Abgang zu ersetzen.
 - Ebenerrdige Anlagen sind je 4 Stellplätze mit einem großkronigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen. Bei der Anbringung von Photovoltaikanlagen über den Stellplätzen ist eine Platzierung der Bäume in den Randbereichen der Stellplatzanlage zulässig.
 - Mehrgeschossige Anlagen sind alleseitig, mit Ausnahme erforderlicher Belüftungs- sowie Zugangsöffnungen, vollflächig mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Gehölzen zweireihig versetzt im Abstand von max. 1,0 m in der Reihe zu bepflanzen und regelmäßig zu schneiden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als artreicher Laubmischwald mit standortheimischen Gehölzen zu entwickeln.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

- Ortliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)
 - Flachdächer von Neubauten sind vollflächig und einer Substratmächtigkeit von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Technische Aufbauten, die zum Betrieb der Gebäude erforderlich sind ausnahmsweise ohne Begrünung zulässig. Von der Begrünungsverpflichtung sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen ausgenommen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
- Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)
 - Ordnungswidrig handelt, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 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)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Harderberg, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © August 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) 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 05.08.2022).
Es gelten die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.
Es gelten die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Geschäftsnachweis: L4-0451/2022 Osnabrück,

Dienststempel (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am in einer Versammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am dem geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gem. § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

PRÄMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Flanzzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.
Es gelten die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Georgsmarienhütte, den

(Bürgermeisterin)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - die Aufschluss über die Entwicklung Tierischen und pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbenutzte Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherrn/ Genehmigungsnehmers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen / -rodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 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. Vogel, Fledermaus) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubilden.
- Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind an den Dachflächen und zur Grünflächenbewässerung werden Wasserläufe auf dem Grundstück empfohlen.
- Zur Vermeidung von Schäden durch Überflutungsereignisse im Starkregenfall werden bezugsbezogene Vorsorgemaßnahmen empfohlen.

Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Ortlichkeit zu prüfen

GEORGS MARIEN HUETTE **Stadt Georgsmarienhütte**
Bebauungsplan Nr. 298
"Medizinisches Zentrum Harderberg"

Vorentwurf M 1:1.000

Kartenunterlage: Amtliche Karte (AKS), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022

Beratung • Planung • Bauleitung Proj. Nr. 22/04/011
Osnabrück, 09.01.2024

Am Te 1 49088 Osnabrück Telefon (0541) 1819 - 0
E-Mail: osnabruck@pbh.org Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM