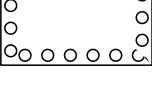




**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO  
1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO  
2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung oder Verdunstung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerkssponige Steine aus Beton stellen eine Option dar.  
2.2 Bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.  
2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um ein ausgebautes Dachgeschoss handelt und die Maximalhöhe der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bei geneigtem Dach nicht überschritten wird. Die Ausnahmeregelung greift nicht bei Gebäuden, die in Flachdachbauweise ausgeführt werden sollen.  
2.4 Innerhalb des Plangebietes dürfen die First- und Traufhöhen baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Photovoltaik und Solarthermie.  
2.5 Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:  
oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante  
Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
unterer Bezugspunkt: nächstgelegener Höhenbezugspunkt im Plangebiet in m über NN  
3. **Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
3.1 Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,00 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen einhalten.  
4. **Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
4.1 Für das Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einfahrt ist nicht lagegenau definierbar und kann geringfügig verlagert werden.  
5. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Sinne der örtlichen Bauvorschrift (hier: Einfriedungen) Gehölze anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Auf die genannten Pflanzenarten der örtlichen Bauvorschrift wird verwiesen.  
Ausnahmsweise darf die Fläche auf einer Breite von max. 5,00 m für die Anlage einer Zufahrt von der Straße Eschholz auf das Grundstück durchbrochen werden.  
5.2 Je Grundstück sind zwei Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbäume (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu gewährleisten.  
5.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie), sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 12 m<sup>2</sup> ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen für erneuerbare Energien ist zulässig.  
6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
6.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,ges</sub> werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bestimmt:  
$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
  
Dabei ist  
$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches}$$
  
$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und ähnliches}$$
  
Mindestens einzuhalten sind:  
$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches}$$
  
Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann bspw. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.  
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

| PLANZEICHENERKLÄRUNG                                                              |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                                  |                                                                           |
|  | allgemeines Wohngebiet                                                    |
|  | Beschränkung der Zahl der Wohnungen                                       |
| <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                                  |                                                                           |
| <b>0,4</b>                                                                        | Grundflächenzahl                                                          |
| <b>I</b>                                                                          | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)                                    |
| <b>TH</b>                                                                         | Traufhöhe in m über Bezugspunkt                                           |
| <b>FH</b>                                                                         | Firsthöhe in m über Bezugspunkt                                           |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>                                            |                                                                           |
|  | offene Bauweise                                                           |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                     |
|  | Baugrenze                                                                 |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>                                                            |                                                                           |
|  | Einfahrt                                                                  |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b>                                                                |                                                                           |
|  | private Grünflächen (Straßenbegleitgrün)                                  |
| <b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>              |                                                                           |
|  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>                                                       |                                                                           |
|  | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen    |
|  | Übergänge maßgebliche Außenlärmpegelbereiche                              |
|  | Höhenbezugspunkte in m über NN                                            |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                 |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 6.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.  
6.3 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist für Außenwohnbereiche durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Wintergärten, sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Geltungsbereich**  
§ 84 Abs. 3 NBauO  
1.1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“.  
2. **Dachausbildung / -gestaltung**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO  
2.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen der Hauptgebäude als geneigte Sattel-, Wal- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Innerhalb des Plangebietes ist ausnahmsweise die Ausgestaltung als Flachdach erlaubt, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in geneigter oder Flachdachbauweise zulässig.  
2.2 Innerhalb des Plangebietes werden glasierte oder edelungobierte Ziegel als Eindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rot-braun sowie dunkelgrau bis schwarz.  
2.3 Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen auch als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.  
3. **Werbeanlagen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO  
3.1 Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m<sup>2</sup> zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeneiveau am Gebäude angebracht werden, Fahnen und -masten sind unzulässig. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).  
4. **Einfriedung**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO  
4.1 Eine Einfriedung der Grundstücke ist entlang / parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Hecken aus folgenden Laubgehölzen zulässig:  
- Feldahorn (Acer campestre)  
- Heibuche (Carpinus betulus)  
- Weißdorn (Crataegus monogyna)  
- Liguster (Ligustrum vulgare)  
- Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Wahlweise ist eine Kombination der Laubhecke mit einer Zaunanlage zulässig (Holzzaun, Gitterstabzaun, Natursteinmauer). Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Bei der abwechselnden Kombination von Heckenpflanzung und Zaunelementen im Sinne der Unterbrechung der Hecke sind die Zaunelemente nur in untergeordneter Länge zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen  
- aus Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig,  
- aus Mauern mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig,  
- aus Zäunen mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig.  
5. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO  
5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.  
6. **Ordnungswidrigkeiten**  
§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO  
6.1 Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

| PLANGRUNDLAGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kartengrundlage:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Liegenschaftskarte Stadt Georgsmarienhütte, Gemarkung Kloster Oesede, Flur 5<br>Maßstab: 1:1000                                                                                              |
| <b>Herausgeber:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <br>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Osnabrück-Meppen |
| Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 09.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.                                                      |                                                                                                                                                                                              |
| Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zulässig. |                                                                                                                                                                                              |
| Geschb.-Nr.: B 504/23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                              |
| Osnabrück,.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| Dipl.-Ing. Christian Brune<br>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur<br>Iburger Straße 215, 49082 Osnabrück                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |

**HINWEISE**

- Rechtsgrundlagen und technische Regelwerke**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.  
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Georgsmarienhütte zur Einsichtnahme vor.  
2. **Inkrafttreten**  
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ ersetzt.  
3. **Geruchsimmissionen**  
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen ausgehen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.  
4. **Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Verstärkungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
5. **artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. Sollten Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sein, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.  
Vor der Rodung sind die zu entfernenden Gehölze auf dauerhaft genutzte Lebensstätten, insbesondere Fledermausquartiere, durch einen Fledermausgutachter zu untersuchen. Müssen Bäume mit potenzieller Quartiersierung für Fledermäuse entfernt werden, ist dies außerhalb der Nutzung durchzuführen und die Fällung von einer fachkundigen Person zu begleiten. Die Bäume sind vor Fällung anhand eines Endoskops auf Besatz zu überprüfen.  
Ein Verlust von potenziellen Strukturen ist durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist adäquater Ersatz für den Verlust der Quartiere bereit zu stellen. Der Umfang ist vorab mit der Behörde abzustimmen, sollte jedoch mind. 1:2 betragen. Die Maßnahme ist vor Eingriffsbeginn umzusetzen.  
Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Tagequartiere von spaltenbewohnenden Fledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) sind Nisthilfen der Fa. Schwelger, Hasselfeldt oder vergleichbar (Flachkästen) fachgerecht an umliegende Bäume anzubringen. Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:  
• Höhe mind. 4 m  
• geschützter und halbschattiger Standort  
• Ausrichtung des Einfüglings Ost / Südost

- Wasserwirtschaft**  
Für einen gezielteren Rückhalt von Regenwasser auf den Grundstücken eignet sich das Anlegen von Mulden. In der Bodenvertiefung wird das abfließende Niederschlagswasser vorübergehend gespeichert und anschließend in den Untergrund versickert. Diese Mulden können in Trockenperioden zusätzlich als Spielfläche genutzt oder gestalterisch in die Umgebung eingepasst werden. Auch das Anlegen der Mulde als Feuchtbiotop mit Verbund zu einem Gartenteich ist eine Option.  
Zur Entlastung der Trinkwasserversorgung kann das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser, bspw. in einer Zisterne, zwischengespeichert und in Trockenzeiten zu Bewässerungszwecken verwendet werden. In Abhängigkeit von der Gartenfläche sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen ab ca. 1,5 m<sup>3</sup> zu empfehlen. Das gespeicherte Regenwasser kann auch für die Waschmaschine und die WC-Spülung eingesetzt werden. Hier ist ein zusätzliches Volumen von 0,5 - 1,0 m<sup>3</sup> je Grundstück anzuraten. Es ist ein zusätzliches Leitungssystem getrennt von der Trinkwasserinstallation erforderlich. Um mit diesen Speichereinheiten eine nachhaltige Abflussretention auf den Grundstücken einzurichten, ist ein zusätzliches Stauvolumen, bspw. in den Zisternen, bereitzustellen, welches nach den Regenergieissen über eine Drossel in die Kanalisation abgegeben werden kann.  
7. **Altablagerungen, Altlasten, Kampfmittel**  
Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Osnabrück, Fachabteilung Umwelt- und Bodenschutz bzw. die Stadt Georgsmarienhütte zu informieren.  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Georgsmarienhütte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.  
8. **Erkundungspflicht**  
Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunahmehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunahmehmer).

| PRÄAMBEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. |
| Georgsmarienhütte, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Die Bürgermeisterin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| VERFAHRENSVERMERKE |
|--------------------|
|--------------------|

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Georgsmarienhütte, .....  
.....  
Die Bürgermeisterin  
2. **Veröffentlichung im Internet**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung wurden vom ..... bis ..... veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Georgsmarienhütte, .....  
.....  
Die Bürgermeisterin  
3. **Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.  
Georgsmarienhütte, .....  
.....  
Die Bürgermeisterin

- Inkrafttreten**  
Die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtskräftig geworden.  
Georgsmarienhütte, .....  
.....  
Die Bürgermeisterin  
2. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg", mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.  
Georgsmarienhütte, .....  
.....  
Die Bürgermeisterin

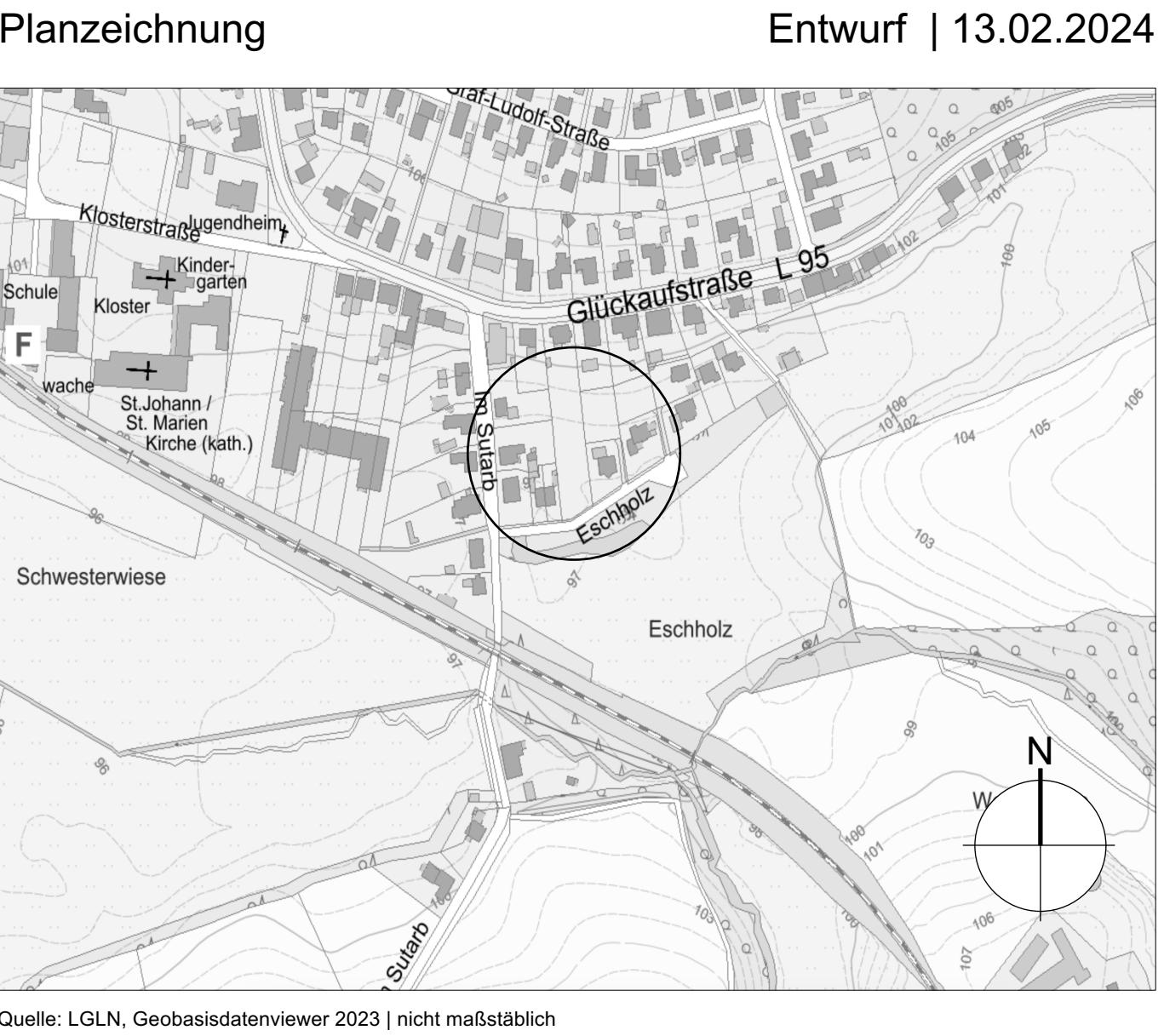
| PLANVERFASSER                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Buntten, Osnabrück.<br>Dipl.-Geogr. Marion Buntten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück |
| Osnabrück, .....                                                                                                                              |
| .....                                                                                                                                         |
| Planverfasser                                                                                                                                 |

GEORGS  
MARIEN  
HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte

Stadtteil Kloster Oesede

**Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg"**  
1. Änderung der 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften



Quelle: LGLN, Geobasisdatenviewer 2023 | nicht maßstäblich