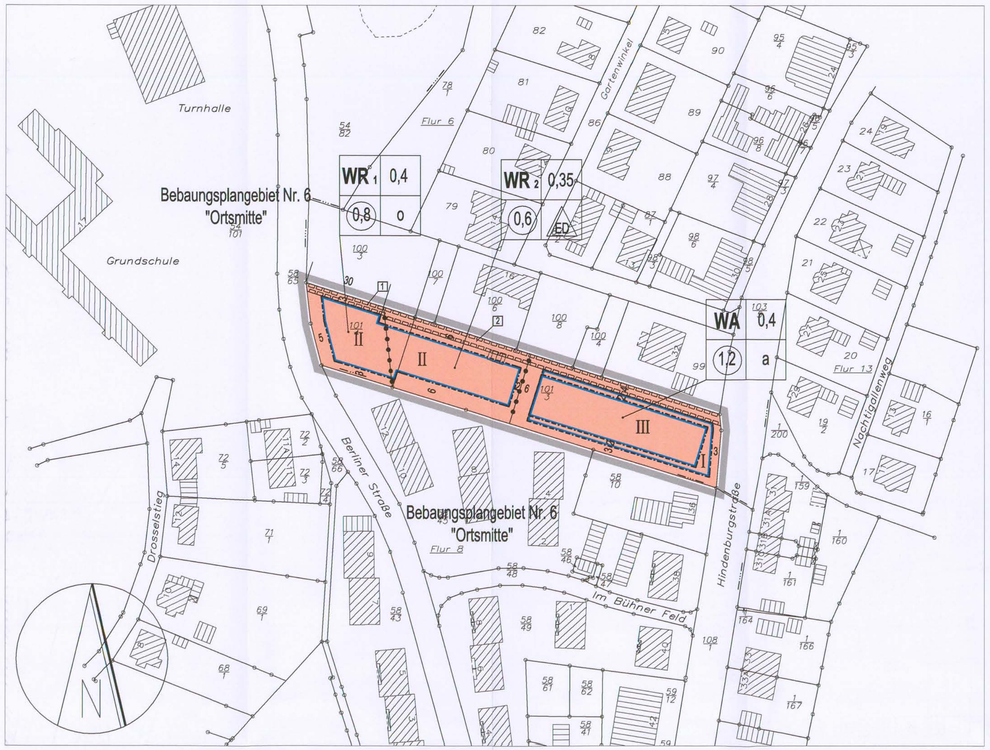


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

1,2 — Geschossflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise = Bauweise ohne Längenbegrenzung

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 246 „Hindenburgstraße 34“mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, Hinweisen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 30.11.2007

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 246 „Hindenburgstraße 34“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 30.11.2007

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.07.2007 bis 07.09.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 30.11.2007

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 30.11.2007

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 30.11.07 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, ~~Nr.~~ Nr. 22 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2007 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 03.12.2007

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK Geschb.-Nr. B 501/07

Liegenschaftskarte: Stadt Georgsmarienhütte Gemarkung Georgsmarienhütte Flur 6

Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2007).
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. GVBI. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Osnabrück, ...

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur .....
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück Unterschrift

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. A. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

2 Brauchwassernutzung

2.1 Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

2.2 **Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:**

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

4 Inkrafttreten

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für das im Planbereich liegende Flurstücke 101/4 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“ außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 246 „Hindenburgstraße 34“ festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA).

2 Gebäudehöhen

2.1 Durch bauliche Anlagen dürfen folgende Maße über der Bezugshöhe nicht überschritten werden:
- Firsthöhe 12,50 m
- Sockelhöhe 1,00 m

2.2 Bezugshöhe für die maximal zulässigen First- und Sockelhöhen ist das gewachsene Geländeniveau.

3 Dächer

3.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25 bis 45°,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

3.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Sattel-, Walm- und Pultdächern mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialien sind ausgeschlossen.

3.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

3.4 Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

3.5 Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

3.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

4 Fassaden

4.1 Für Fassaden der Hauptgebäude sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen.

4.2 Für Fassaden der Hauptgebäude sind im reinen Wohngebiet folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holzverkleidungen.

4.3 Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können von Punkt 4.2 und 4.3 abweichende Materialien verwendet werden. Diese Elemente dürfen je Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der Ansichtsfläche umfassen.

5 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

5.1 Werden die Grundstücksgrenzen abgepflanzt, sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Buchsbaum) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

5.2 Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) ist je Baugrundstück ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

6 Ordnungswidrigkeiten

6.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

6.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:

1 — Als Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

2 — Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zugunsten der Anwohner, Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger.

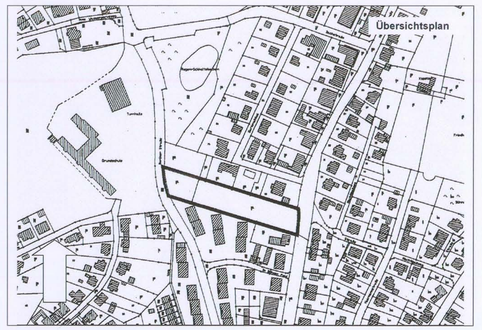
GEORGS MARIEN HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 246 „Hindenburgstraße 34“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

URSCHRIFT

M. 1:1000



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: +49 (0) 51 52 – 96 24 66
FAX: +49 (0) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@onlinehome.de
www.peter-flaspoehler.de

Örtliche Bauvorschriften

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 246 „Hindenburgstraße 34" festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA).

2 Gebäudehöhen

2.1 Durch bauliche Anlagen dürfen folgende Maße über der Bezugshöhe nicht überschritten werden:

- Firsthöhe 12,50 m
- Sockelhöhe 1,00 m

2.2 Bezugshöhe für die maximal zulässigen First- und Sockelhöhen ist das gewachsene Geländeniveau.

3 Dächer

3.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25 bis 45°,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

3.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Sattel-, Walm- und Pultdächern mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialien sind ausgeschlossen.

3.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

3.4 Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

3.5 Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

3.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

4 Fassaden

4.1 Für Fassaden der Hauptgebäude sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen.

4.2 Für Fassaden der Hauptgebäude sind im reinen Wohngebiet folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holzverkleidungen.

4.3 Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können von Punkt 4.2 und 4.3 abweichende Materialien verwendet werden. Diese Elemente dürfen je Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der Ansichtsfläche umfassen.

5 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

5.1 Werden die Grundstücksgrenzen abgepflanzt, sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Buchsbaum) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

5.2 Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) ist je Baugrundstück ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

6 Ordnungswidrigkeiten

6.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

6.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:

1	Als Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger.
2	Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zugunsten der Anwohner, Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger.

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. A. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

2 Brauchwassernutzung

2.1 Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

2.2 **Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:**

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

4 Inkrafttreten

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für das im Planbereich liegende Flurstücke 101/4 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortsmitte“ außer Kraft.