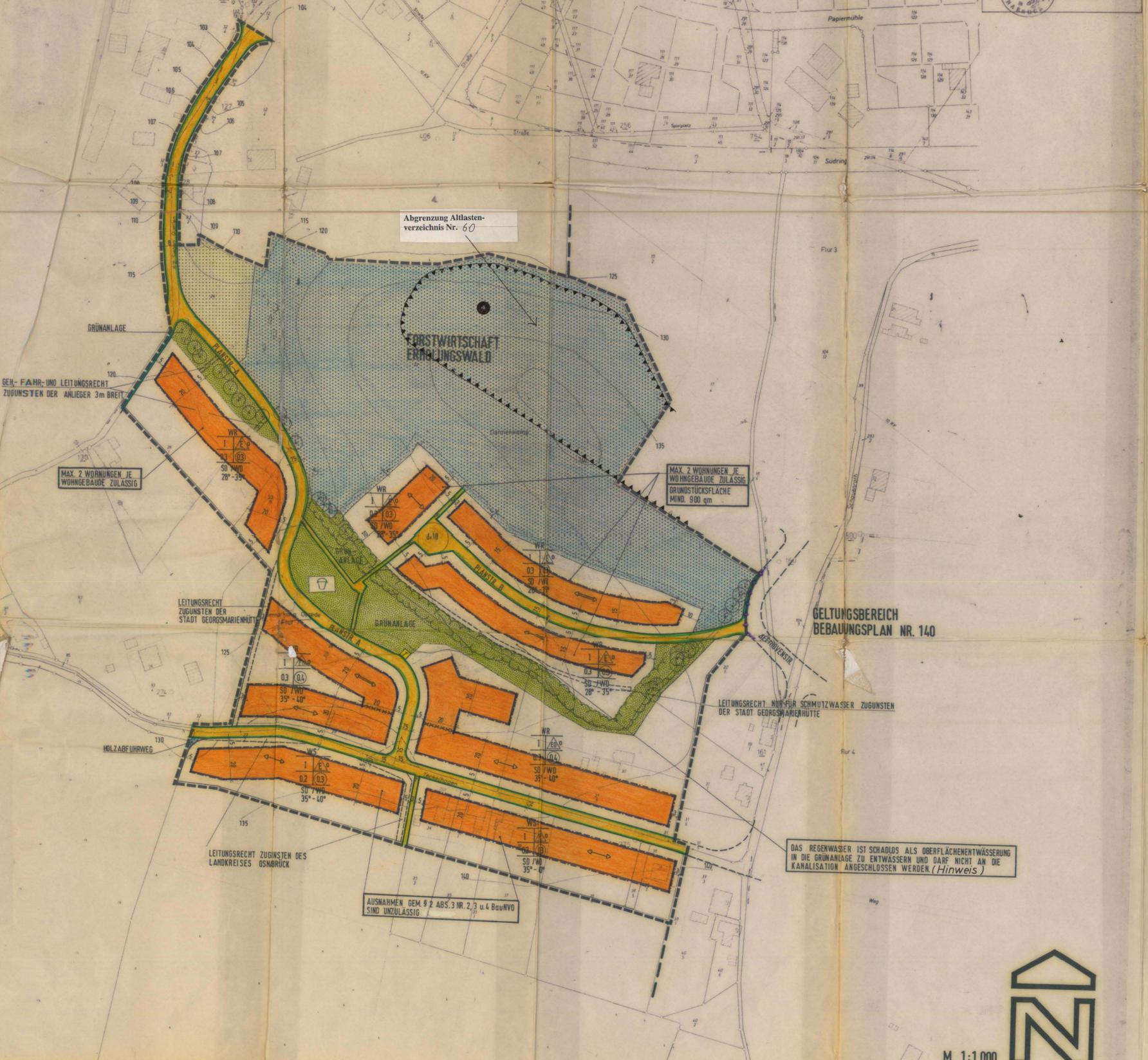


STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 150 TECKELHAGEN

Gemeindebezirk Georgsmarienhütte
Gemarkung Oesede
Flur 3478 Maßstab 1:1000
Die Stadt Georgsmarienhütte ist zur Verwirklichung unter dem 23.07.1977 anerkanntem Bebauungsplan gemäß dem Katasteramt Osnabrück für diesen Plan genehmigt. Besondere im Grundbuchausweis vom 23.07.1977



DAS REGENWASSER IST SCHADLOS ALS OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG IN DIE GRÜNANLAGE ZU ENTWÄSSERN UND DARF NICHT AN DIE KANALISATION ANGESCHLOSSEN WERDEN (Hinweis)

AUSNAHMEN GEM. § 2 ABS. 3 NR. 2, 3 u. 4 BauNVO SIND UNZULÄSSIG

M. 1:1 000

- ### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 11 BauNVO)
- WS Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO
 - WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- ### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- DL Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- ### 3. BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Bauergrenze
 - Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers parallel zur Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Verkehrsfläche - Firstrichtung (s. textl. Festsetzungen)
 - Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers - Firstrichtung (s. textl. Festsetzungen)
- ### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
 - F Fußweg
- ### 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Öffentliche Grünflächen
 - GRÜNANLAGE Grünanlage: gärtnerisch als Rasenfläche mit heischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten und dauernd zu unterhaltende Flächen
 - Spielplatz
 - Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
 - Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b und Abs. 6 BauNVO
- ### 6. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Forstwirtschaft
- ### 7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 56 BauNVO)
- SD/WO Satteldach/Waldach (s. textl. Festsetzungen)
 - 35° - 40° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen)
- ### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
 - Trafostation
 - Abgrenzung unterschiedl. Stellung baul. Anlagen
 - vorh. to W-Erdbel
- ### 9. BESTANDSANGABEN
- vorhandenes Hauptgebäude
 - vorhandenes Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Stein
 - Flurstücknummer
 - 130 - 130 Höhenschichtlinie; Übernahme aus dem Katasterplan

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie § 31 Abs. 1 BauNVO)

- Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt.
- Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante gewachsenen Gelände liegen. Beträgt der Höhenunterschied des gewachsenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1,00 m sind gem. § 31 Abs. 1 BauNVO Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoß in mindestens 1 Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- Die Hauptbaukörper dürfen auf 2/3 der jeweiligen Gebäudesite eine Traufhöhe von maximal 5,00 m, gemessen ab Oberkante gewachsenen Gelände bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit aufstrebendem Mauerwerk nicht überschreiten. Dies gilt entsprechend für Attiken der Nebengebäude.
- Die maximale Firsthöhe darf nicht mehr als 11,00 m über gewachsenen Gelände sein (gemessen am Giebel unter First).
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur auf einer Gebäude- bzw. Grundstücksseite (Bauwich) zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Feuerungsanlagen aller Art so zu sichern, daß kein Funkenflug und keine thermischen Emissionen von ihnen ausgehen.
- Bestehende Vegetation, insbesondere der Wurzelbereich und der Baum- bzw. Kronenüberstand (Baumtraufe) der forstwirtschaftlichen Flächen und der Grünanlage (Wallhecken) dürfen nicht beseitigt und beschädigt werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO: grobkroniger Altbaubestand ist zu erhalten.)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 56 BauNVO)

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer oder Kombinationen mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußböden oberstes Geschoß, nicht überschreiten.

VORSCHLÄGE UND HINWEISE

Sichtdreieck
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1976 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege in Rastede benachrichtigen wird.

PRAXISBEISPIEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 10.06.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) und der §§ 56 und 92 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 545) und des Gesetzes v. 16.2.81 Nds. GVBl. S. 631 i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230)

hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 150 "Teckelhagen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textuellen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.08.83

(Bürgermeister) *[Signature]* (Stadtdirektor) *[Signature]*

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.03.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Teckelhagen" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauNVO am 24.05.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 25.08.1983
Stadtdirektor *[Signature]*

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 2a Abs. 1 BauNVO am 25.05.1981 ermöglicht worden.

Georgsmarienhütte, 26.08.1983
Stadtdirektor *[Signature]*

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.03.1983 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BauNVO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.83 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.1983 bis 18.05.1983 gem. § 2a Abs. 6 BauNVO öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 28.08.1983
Stadtdirektor *[Signature]*

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.08.1983 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2a Abs. 7 BauNVO beschlossen. Dem Beteiligten in Sinne von § 2a Abs. 7 BauNVO wurde mit Schreiben vom 28.08.1983 zur Stellungnahme in Kenntnis gegeben.

Stadtdirektor *[Signature]*

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BauNVO in seiner Sitzung am 13.06.1983 als Satzung (§ 10 BauNVO) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.08.1983
Stadtdirektor *[Signature]*

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.:) vom heutigen Tage gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BauNVO genehmigt. Teilweise genehmigt. Die genehmigten Teile sind auf Antrag der Stadt vom gem. § 6 Abs. 3 BauNVO von der Genehmigung ausgenommen.

OSNABRÜCK, 29. NOV. 1983
Landkreis Osnabrück
Die Osnabrücker *[Signature]*

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist dem Rat der Genehmigungsbehörde vom 29.11.83 die Besondere Hinweise gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BauNVO genehmigt. Teilweise genehmigt. Die genehmigten Teile sind auf Antrag der Stadt vom gem. § 6 Abs. 3 BauNVO von der Genehmigung ausgenommen.

Georgsmarienhütte, 29.11.83
Stadtdirektor *[Signature]*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauNVO am 29.12.83 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.83 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 29.12.83
Stadtdirektor *[Signature]*

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 05.01.84
Stadtdirektor *[Signature]*

STADT GEORGSMARIENHÜTTE
KREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 150
TECKELHAGEN

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST DER DAZUGEHÖRIGE BAUORDNUNGSPLAN

Urschrift

AUSGEBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR STADTEBAU REGIONALPLANUNG
LENGENBACHER LANDSTR. 10
45 OSNABRÜCK TELEFON (0540) 450-41-45

PLAN NR. 8113/20

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 150 Teckelhagen

einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BBauG sowie § 31 Abs. 1 BBauG)

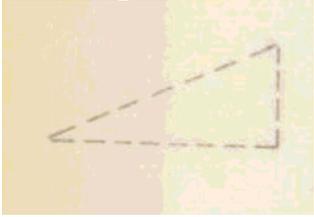
- a) Die längere Mittelachse des Hauptkörpers ist durch die Richtung des Planzeichens festgelegt.
- b) Die Oberkante fertiger Fußboden darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante gewachsenen Geländes liegen. Beträgt der Höhenunterschied des gewachsenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß in mindestens 1 Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- c) Die Hauptbaukörper dürfen auf 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite eine Traufhöhe von maximal 5,00 m, gemessen ab Oberkante gewachsenen Geländes bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit aufgehendem Mauerwerk nicht überschreiten. Dies gilt entsprechend für Attiken der Nebengebäude.
- d) Die maximale Firsthöhe darf nicht mehr als 11,00 m über gewachsenem Gelände sein (gemessen am Giebel unter First).
- e) Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur auf einer Gebäude- bzw. Grundstücksseite (Bauwich) zulässig.
- f) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Feuerungsanlagen aller Art so zu sichern, daß kein Funkenflug und keine thermischen Emissionen von ihnen ausgehen.
- g) Bestehende Vegetation, insbesondere der Wurzelbereich und der Baum- bzw. Kronenüberstand (Baumtraufe) der Forstwirtschaftlichen Flächen und der Grünanlage (Wallhecken) dürfen nicht beseitigt und beschädigt werden.
- h) Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG: großkroniger Altbaumbestand ist zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 56 NbauO)

- a) Es sind nur Sattel- und Walmdächer oder Kombinationen mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- b) Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- c) Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden oberstes Geschoß, nicht überschreiten.

Vorschläge und Hinweise



Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege in Rastede benachrichtigen wird.