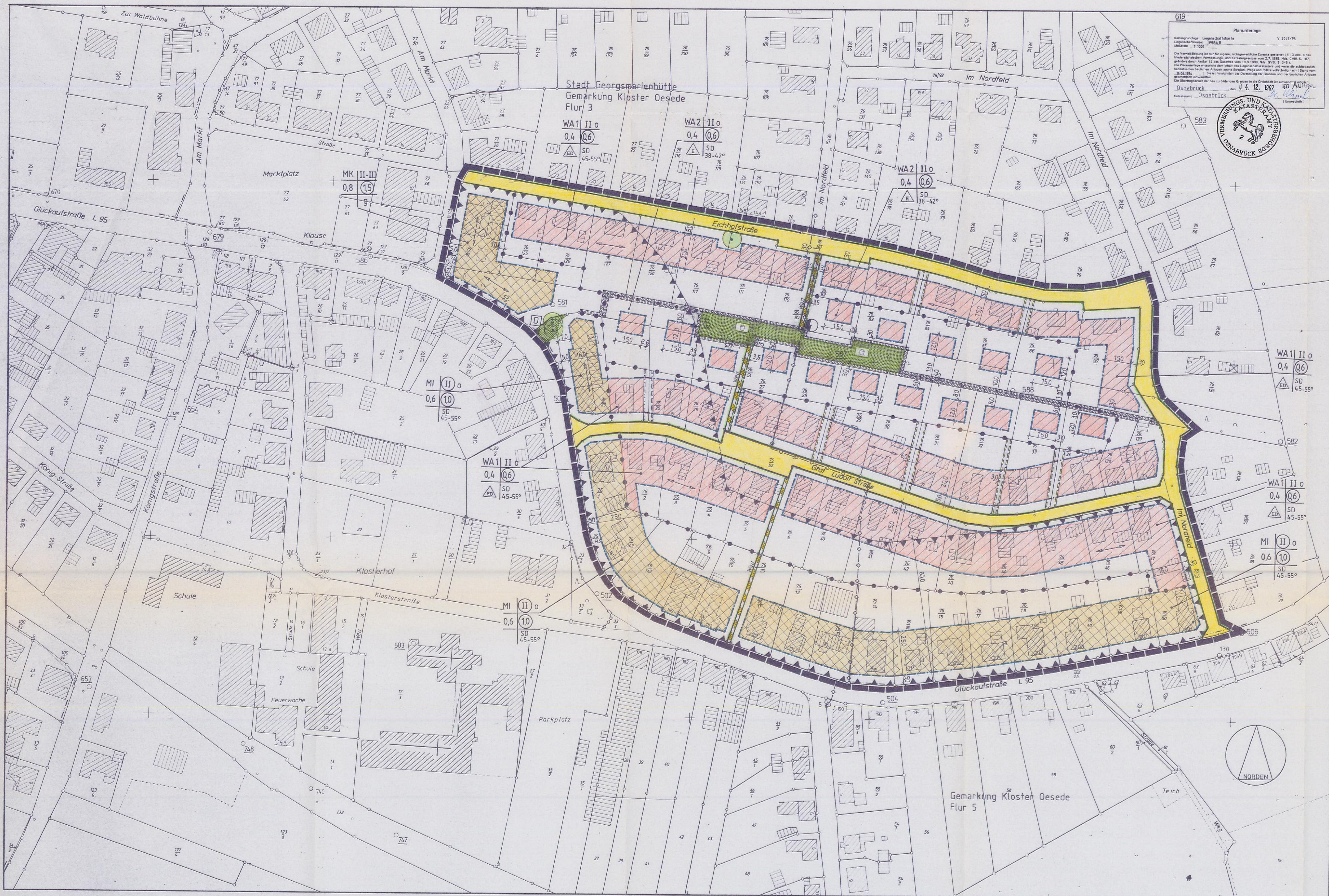




STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 196

" IM NORDFELD "



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im WA1- und WA2-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA2-Bereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im MI-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im WA2-Bereich sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Im MK-Gebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- Die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtverriegelung des Grundstücks. Hierbei sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Garagen und sonstige Bodenverriegelungen durch Zufahrten, Terrassen, Wegeflächen etc. einzurechnen. Versiegelte Flächen werden mit dem Faktor 1,0, schwach versiegelte Fläche mit dem Faktor 0,5 angerechnet. Als schwach versiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterrasen und Pflasterungen mit einem Fugenanteil von > 25 %.
- Kfz-Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einheiten sind grundsätzlich als schwach versiegelte Flächen auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Kfz-Stellplatzflächen sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mind. einem großkronigen, nureinzelhäuser zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Obstbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Im Bereich des Pflanzgebietes sind standortgerechte, heimische Gehölze mit einer Pflanzhöhe von mind. 1 pro 1,5 m² zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks gebaut werden. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dächer**
 - Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 45 - 55° (WA1) bzw. 38 - 42° im WA2-Bereich (Wintergärten, Gewächshäuser o. ä. bauliche Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen).
 - Dächer von Anbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren (14-17° Neigung) oder mit begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Dachgauben sind nur als Schleppgauben mit seitlich senkrechten Wänden zulässig.
 - Dachschneitte sind, außer im WA2-Bereich, nicht zulässig. In der Breite dürfen sie 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.
 - Die Traufe des Hauptdaches darf bei Hauptgebäuden im WA1- und WA2-Bereich max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäudetrümpfe (max. 40 % der Traufenlänge) werden dadurch nicht berührt.
 - Die Haupttrichterung (Stellung baulicher Anlagen) hat in den im Plan festgesetzten Bereichen parallel zur Straßenecke zu erfolgen. Sie entspricht der längeren Mittelachse der jeweiligen Hauptbaukörper.
- Materialien**

Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben wie die Hauptanlagen zu errichten. Eine andere Gestaltung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine komplette Begründung der Nebenanlagen erfolgt.
- Einfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,80 m (über FOK), zu den sonstigen Grenzen bis max. 1,50 m (über GOK) zulässig. Eine Hinterpflanzung mit Sträuchern, Buschgruppen oder Bepflanzung ist vorzuziehen, sofern es sich nicht bereits um eine heckenartige Einfriedigung handelt. Für Hecken sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden - Koniferen sind ausgeschlossen.
- Gebäudehöhe**

Im WA2-Bereich ist max. eine Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Oberkante des gewachsenen Geländes (bauwerks-tafelrig) zulässig.

HINWEISE

- Hinweis des Amtes für Tiefbau und Wasserwirtschaft:**

Die Höhenlage des gepl. Gebäudes (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.
- Gewässerhinweis:**

Die Bodenvorsiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
- Brauchwasserentzug:**

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

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.
- Bodenfundbelastungen**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

Sofern eine Umnutzung oder Aufgabe des Betriebes auf den Flurstücken 76/12 und 76/13 erfolgt, wird die Fläche gemäß § 18 Nds. Abfallgesetz als Altstandort betrachtet. Für diesen Fall ist eine Nutzungsrecherche erforderlich.
- Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet 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 v. 02.07.1985 - Nds. GVDL S. 187).
- Kosten und Maßnahmen der Durchführung**

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachträglich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 24.11.1997 dargelegt sind.
- Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück**

Von der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet
MI	MISCHGEbiet
MK	KERNGEbiet
0,6	GRUNDFLÄCHENZahl
10	GESCHOSSFLÄCHENZahl
II-III/II/II	Zahl der Vollgeschosse von - bis maximal zwingend
0	Offene Bauweise
9	Geschlossene Bauweise
10	Nur Einzelhäuser zulässig
10	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
BAUGRENZE	Baugrenze
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	Strassenverkehrsfläche
STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE	Strassenbegrenzungslinie
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (GEH-/RADWEG)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg)
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (GEH-/RADWEG, ANWOHNERZUFUHR)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg, Anwohnerzufuhr)
FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)	Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
HAUPTVERSORGUNGSLINIE (ELEKTRIZITÄT, UNTERIR-DISCH)	Hauptversorgungsleitung (Elektrizität, Unterirdisch)
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE	Öffentliche Grünfläche
SPIELPLATZ	Spielplatz
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
ERHALTUNG VON BÄUMEN	Erhaltung von Bäumen
BAUDENKMAL (GEM. VORL. BAUDENKMALISTE DES LK OSNABRÜCK)	Baudenkmal (gem. Vorl. Baudenkmaliste des LK Osnabrück)
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANWOHNER ZU BELASTETER FLÄCHE	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner zu belasteter Fläche
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORRICHTUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BIEFE FESTSETZUNG IN)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Biefe Festsetzung in)
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (HAUPTFRIHRICHTUNG)	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfrierichtung)
ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Abgrenzung von Art und Mass der baulichen Nutzung
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
SD 45-55°	Dachform (Satteldach) mit Dachneigung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 196 „Im Nordfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

Kunt
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 22.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

Kunt
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.03.1997 bis 03.04.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

Kunt
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.06.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.06.1997 bis 24.07.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

Kunt
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

Kunt
Bürgermeister



Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist den in der Verfügung vom (A.Z.:) beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 6 vom 31.03.98 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.98 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.1998

Kunt
Bürgermeister



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, 09.02.2000

Kunt
Bürgermeister

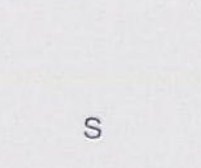


Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Kunt
Bürgermeister



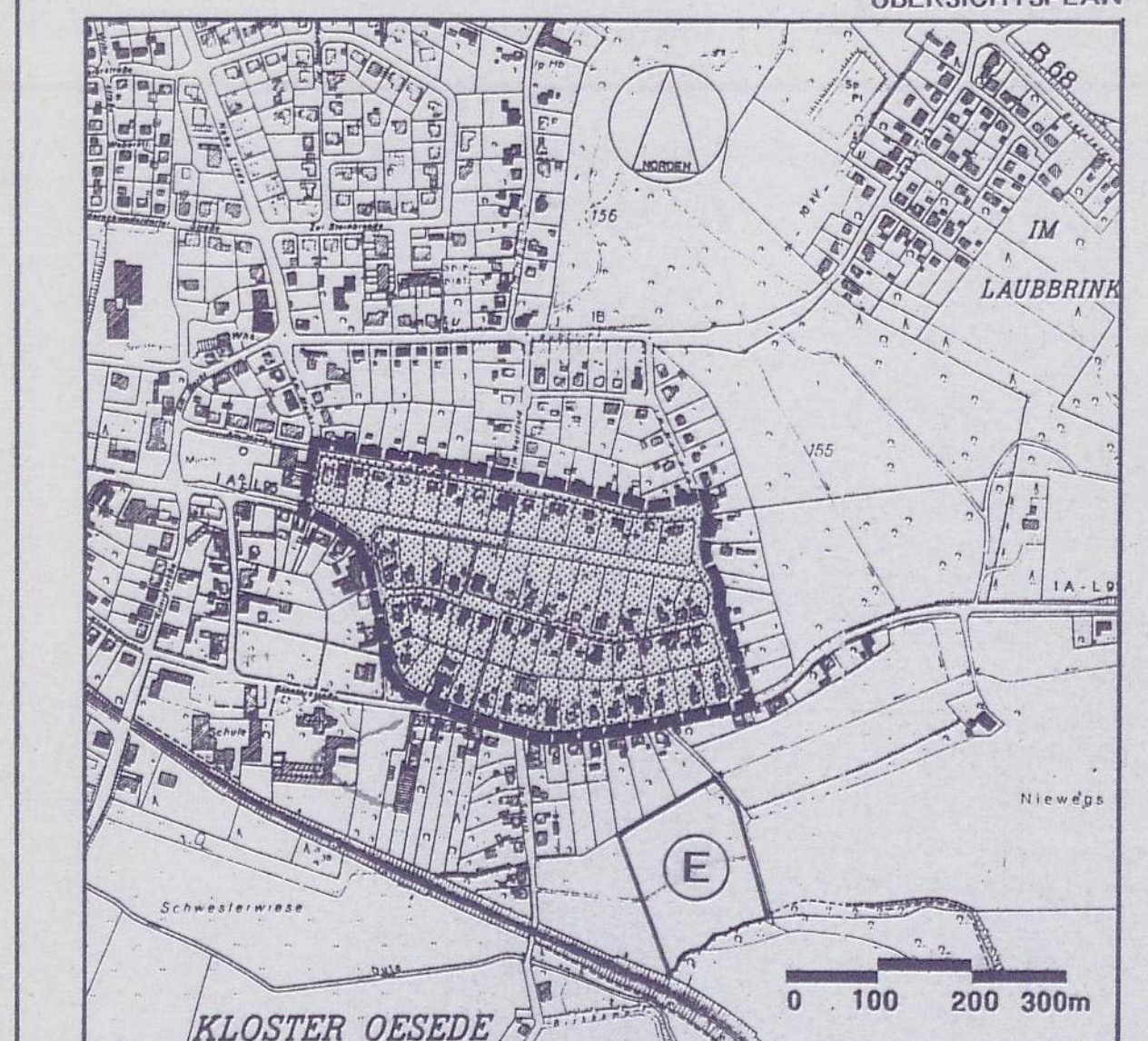
Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 2. Feb. 1998
Landkreis Osnabrück
Der Bezirksrat
Im Auftrag
Gerald Bruns



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 196 " IM NORDFELD "

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
URSCHRIFT M. 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN

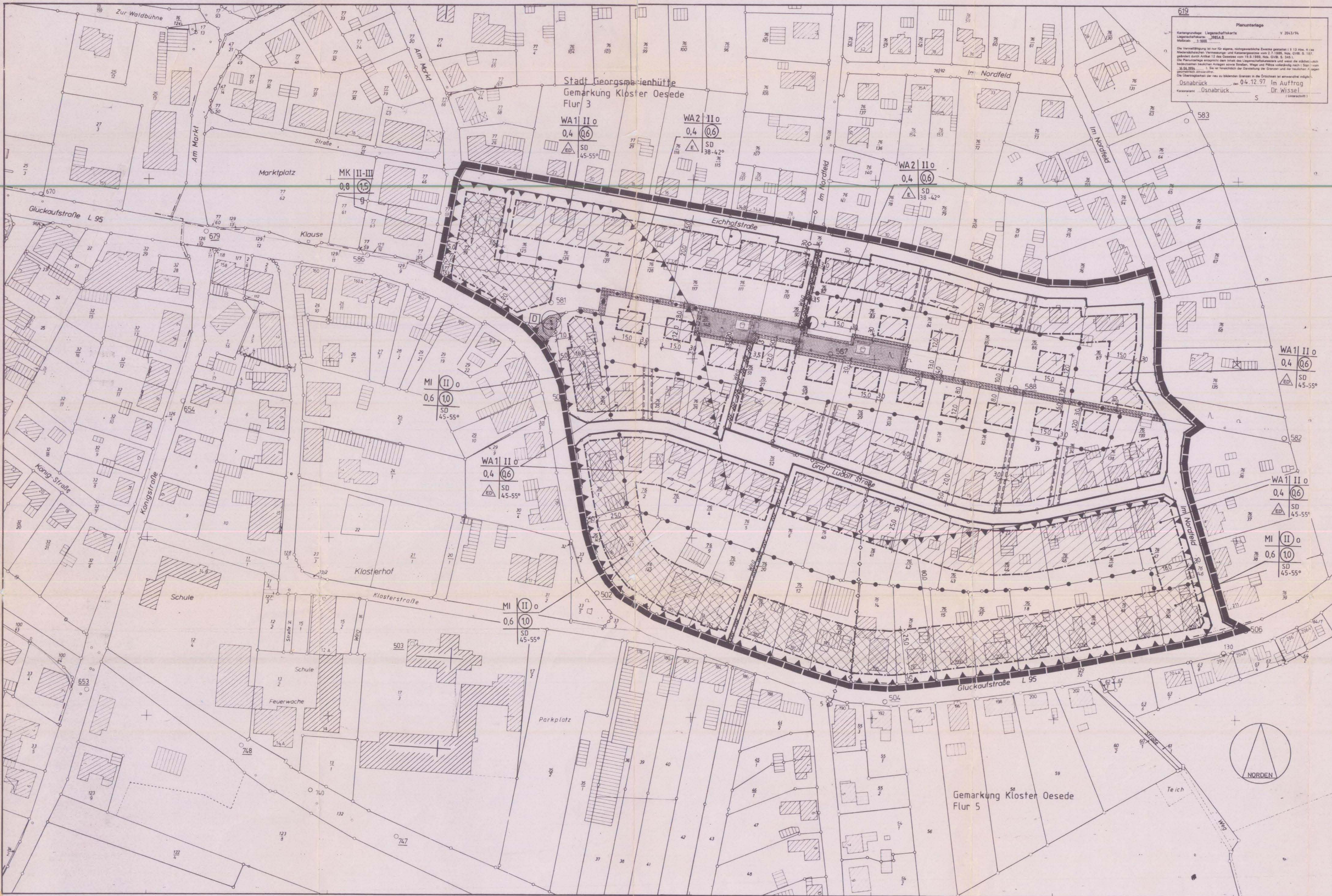


PROJ. NR. 94 107 121

STAND: 07.05.1997
ergänzt: 13.05.1997

STADT GEORGSMARIENHÜTTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 196

" IM NORDFELD "



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im WA1- und WA2-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA2-Bereich sind die Verwertung des Gebietes dienenden Läden, Schaak- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. (§ 1 (5), BauNVO)
- Im MI-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im WA2-Bereich sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Im MK-Gebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- Die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtverriegelung des Grundstücks. Hierbei sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Gärten und sonstige Bodenverriegelungen durch Zufahrten, Terrassen, Wegeflächen etc. einzurechnen. Versiegelte Flächen werden mit dem Faktor 1,0, schwach versiegelte Flächen mit dem Faktor 0,5 angerechnet. Als schwach versiegelte Flächen gelten Rasengrünelemente, Schotterrasen und Pflasterungen mit einem Fugenanteil von > 25 %.
- Kfz-Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einheiten sind grundsätzlich als schwach versiegelte Flächen auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Kfz-Stellplatzflächen sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mind. einem großkronigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Obstbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Im Bereich des Pflanzgebietes sind standortgerechte, heimische Gehölze mit einer Pflanzdichte von mind. 1 pro 1,5 m² zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschuttklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB LV-m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einverständnis der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks geändert werden. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dächer**
 - Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 45 - 55° (WA1) bzw. 38 - 42° im WA2-Bereich (Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen)
 - Dächer von Anbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren (45 - 55° Neigung) oder mit begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Dachgauben sind nur als Schleppgauben mit seitlich senkrechten Wänden zulässig.
 - Dachschneitte sind, außer im WA2-Bereich, nicht zulässig. In der Breite dürfen sie 1/3 der Traufentiefe nicht überschreiten.
 - Die Traufhöhe Hauptdaches darf bei Hauptgebäuden im WA1- und WA2-Bereich max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäudeteile (Springe max. 40 % der Traufhöhe) werden dadurch nicht berührt.
 - Die Hauptfriesen (Stellung baulicher Anlagen) hat in den im Plan festgesetzten Bereichen parallel zur Straßeneinfriedung zu erfolgen. Sie entspricht der längeren Mittellinie der jeweiligen Hauptbaukörper.
- Materialien**

Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben wie die Hauptanlagen zu errichten. Eine andersartige Gestaltung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine komplette Begrünung der Nebenanlagen erfolgt.
- Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,80 m (über FOK), zu den sonstigen Grenzen bis max. 1,50 m (über GOK) zulässig. Eine Hinterpflanzung mit Stäbchen, Buschgruppen oder Bepflanzung ist vorzunehmen, sofern es sich nicht bereits um eine heckenartige Einfriedung handelt. Für Hecken sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden - Koniferen sind ausgeschlossen.
- Gebäudehöhe**

Im WA2-Bereich ist max. eine Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Oberkante des gewachsenen Geländes (bauwerks-tafelfest) zulässig.

HINWEISE

- Hinweis des Amtes für Tiefbau und Wasserwirtschaft:**

Die Höhenlage des gepl. Gebäudes (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.
- Gestalterischer Hinweis**

Die Bodenverriegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern werden.
- Brauchwasserentzug**

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

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder darf eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.
- Bodenfundebelastungen**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

Sofort eine Umsetzung oder Aufgabe des Betriebes auf den Flurstücken 76/12 und 76/13 erfolgt, wie die Fläche gemäß § 18 Nds. Abfallgesetz als Altstandort betrachtet. Für diesen Fall ist eine Nutzungsrecherche erforderlich.
- Hinweis des Katasteramtes**

Ausgabe aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet 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 v. 02.07.1985 - Nds. GVBG S. 187).
- Kosten und Maßnahmen der Durchführung**

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 24.12.1997 dargelegt sind.
- Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück**

Von der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
MK	KERNGEBIET
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL
10	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II-III/II/II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS VON - BIS/MAXIMALZUGWINGEND
0	OFFENE BAUWEISE
9	GESCHLOSSENE BAUWEISE
1/2	NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
1/2	EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
BAUGRENZE	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (GEH-/RADWEG)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (GEH-/RADWEG, ANWOHNERZUFABRT)
	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (ELEKTRIZITÄT, UNTERIRDISCH)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	SPIELPLATZ
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BAUMSTRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	BAUDENKMALE (GEM. VORL. BAUDENKMALELISTE DES LK OSNABRÜCK)
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ANWOHNER ZU BELASTENDE FLÄCHE
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (SIEHE FESTSETZUNG 10)
	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (HAUPTFRIESTRICHTUNG)
	ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	DACHFORM (SATTELDACH) MIT DACHNEIGUNG

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 196 „Im Nordfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 22.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.03.1997 bis 03.04.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 27. Feb. 1998

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Georgsmarienhütte
Graf-Bruno

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.06.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.06.1997 bis 24.07.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 24.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 6 vom 31.03.98 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.98 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.1998

gez. Lunte
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, 09.02.2000

gez. Lunte
Bürgermeister S

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

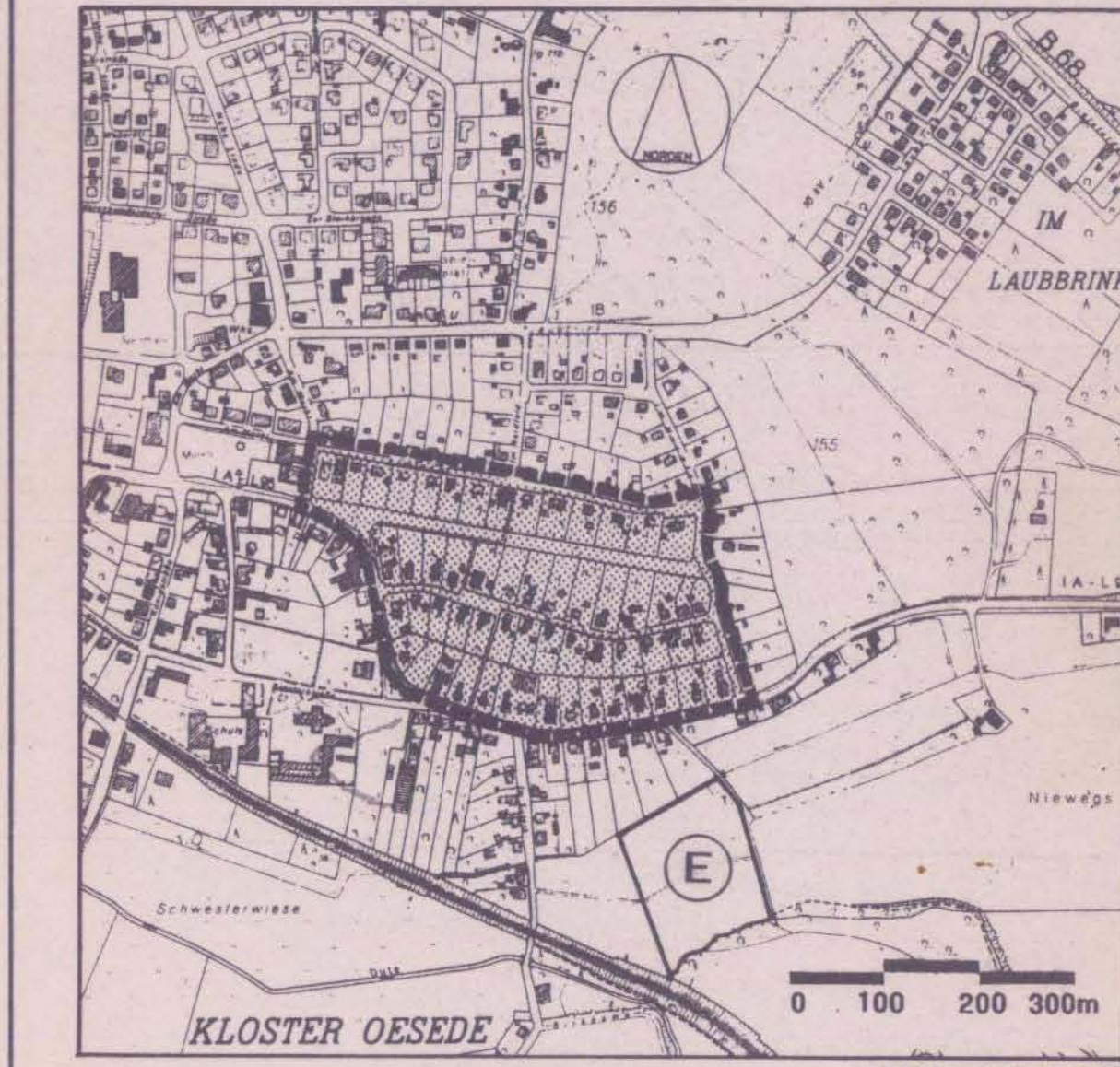
Bürgermeister S

Beglaubigung
Die Richtigkeit der Abschrift/Kopie wird beglaubigt.
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Abschrift mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.
Georgsmarienhütte, 05.12.1997
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Lunte



STADT GEORGSMARIENHÜTTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 196
" IM NORDFELD "

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
M. 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN



PROJ. NR. 94 107 121

STAND: 07.05.1997
ergänzt: 13.05.1997

pbh
INGENIEURE UND ARCHITECTEN
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
OSNABRÜCK - MÜNCHEN STR. 206
TELEFON 0531/25011-1 FAX 0531/25011-2

Unterschrift

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im WA1- und WA2-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA2-Bereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
2. Im MI-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
3. Im WA2-Bereich sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Im MK-Gebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
5. Die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Hierbei sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Garagen und sonstige Bodenversiegelungen durch Zufahrten, Terrassen, Wegeflächen etc. einzurechnen. Versiegelte Flächen werden mit dem Faktor 1,0, schwach versiegelte Fläche mit dem Faktor 0,5 angerechnet. Als schwach versiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterterrassen und Pflasterungen mit einem Fugenanteil von > 25 %.
6. Kfz-Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einheiten sind grundsätzlich als schwach versiegelte Flächen auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
7. Kfz-Stellplatzflächen sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mind. einem großkronigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8. Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Obstbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
9. Im Bereich des Pflanzgebotes sind standortgerechte, heimische Gehölze mit einer Pflanzdichte von mind. 1 pro 1,5 m² zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
10. Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.
11. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstückes gebaut werden. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

- a. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 45 - 55° (WA1) bzw. 38 - 42 ° im WA2-Bereich (Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen).
- b. Dächer von Anbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren (+/- 5° Neigung) oder mit begrüntem Flachdach auszuführen.
- c. Dachgauben sind nur als Schleppgauben mit seitlich senkrechten Wänden zulässig.
- d. Dacheinschnitte sind, außer im WA2-Bereich, nicht zulässig. In der Breite dürfen sie 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.
- e. Die Traufe des Hauptdaches darf bei Hauptgebäuden im WA1- und WA2-Bereich max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 40 % der Trauflänge) werden dadurch nicht berührt.
- f. Die Hauptfirstrichtung (Stellung baulicher Anlagen) hat in den im Plan festgesetzten Bereichen parallel zur Straßenfläche zu erfolgen. Sie entspricht der längeren Mittelachse der jeweiligen Hauptbaukörper.

2. Materialien

Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben wie die Hauptanlagen zu errichten. Eine andersartige Gestaltung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine komplette Begrünung der Nebenanlagen erfolgt.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,80 m (über FOK)), zu den sonstigen Grenzen bis max. 1,50 m (über GOK) zulässig. Eine Hinterpflanzung mit Sträuchern, Buschgruppen oder Berankung ist vorzunehmen, sofern es sich nicht bereits um eine heckenartige Einfriedung handelt. Für Hecken sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden - Koniferen sind ausgeschlossen.

4. Gebäudehöhe

Im WA2-Bereich ist max. eine Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Oberkante des gewachsenen Geländes (bauwerks-talseitig) zulässig.

HINWEISE

1. **Hinweis des Amtes für Tiefbau und Wasserwirtschaft:**

Die Höhenlage des gepl. Gebäudes (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

2. **Gestalterischer Hinweis**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

3. **Brauchwassernutzung**

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

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

4. **Bodenfunde/-belastungen**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

Sofern eine Umnutzung oder Aufgabe des Betriebes auf den Flurstücken 76/12 und 76/13 erfolgt, wird die Fläche gemäß § 18 Nds. Abfallgesetz als Altstandort betrachtet. Für diesen Fall ist eine Nutzungsrecherche erforderlich.

5. **Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet 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 v. 02.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).

6. **Kosten und Maßnahmen der Durchführung**

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 24.11.97 dargelegt sind.

7. **Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück**

Von der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.