

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 diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich der G.M.Hüttenbahn“ (im Stadtteil Holzhausen), bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss / Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.07. - 29.08.2005 durchgeführt.

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung liegen/lagen vom 27.09. bis 31.10.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
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 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 29. April 2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 8 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

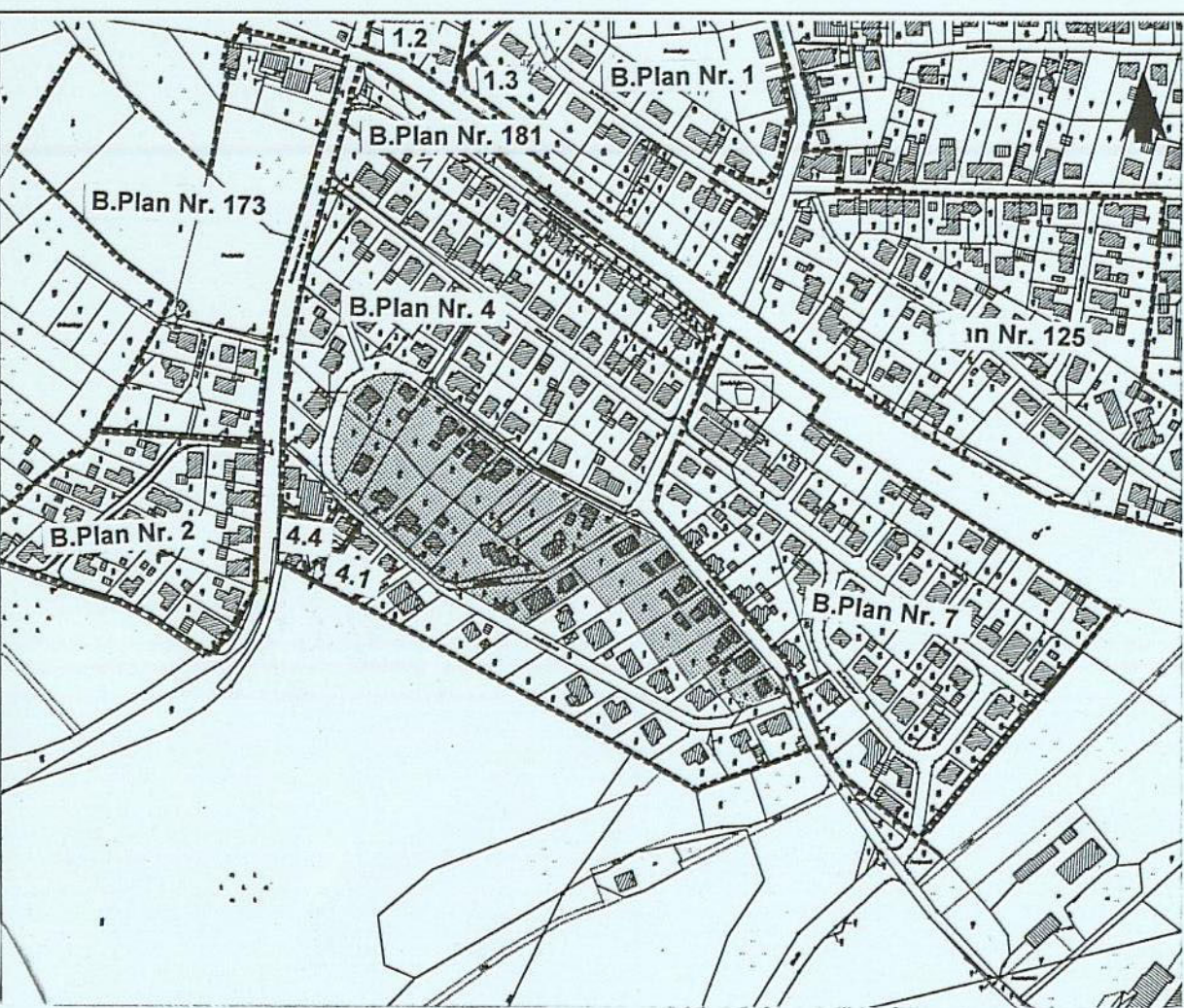
Stadt Georgsmarienhütte, 11.05.2006
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

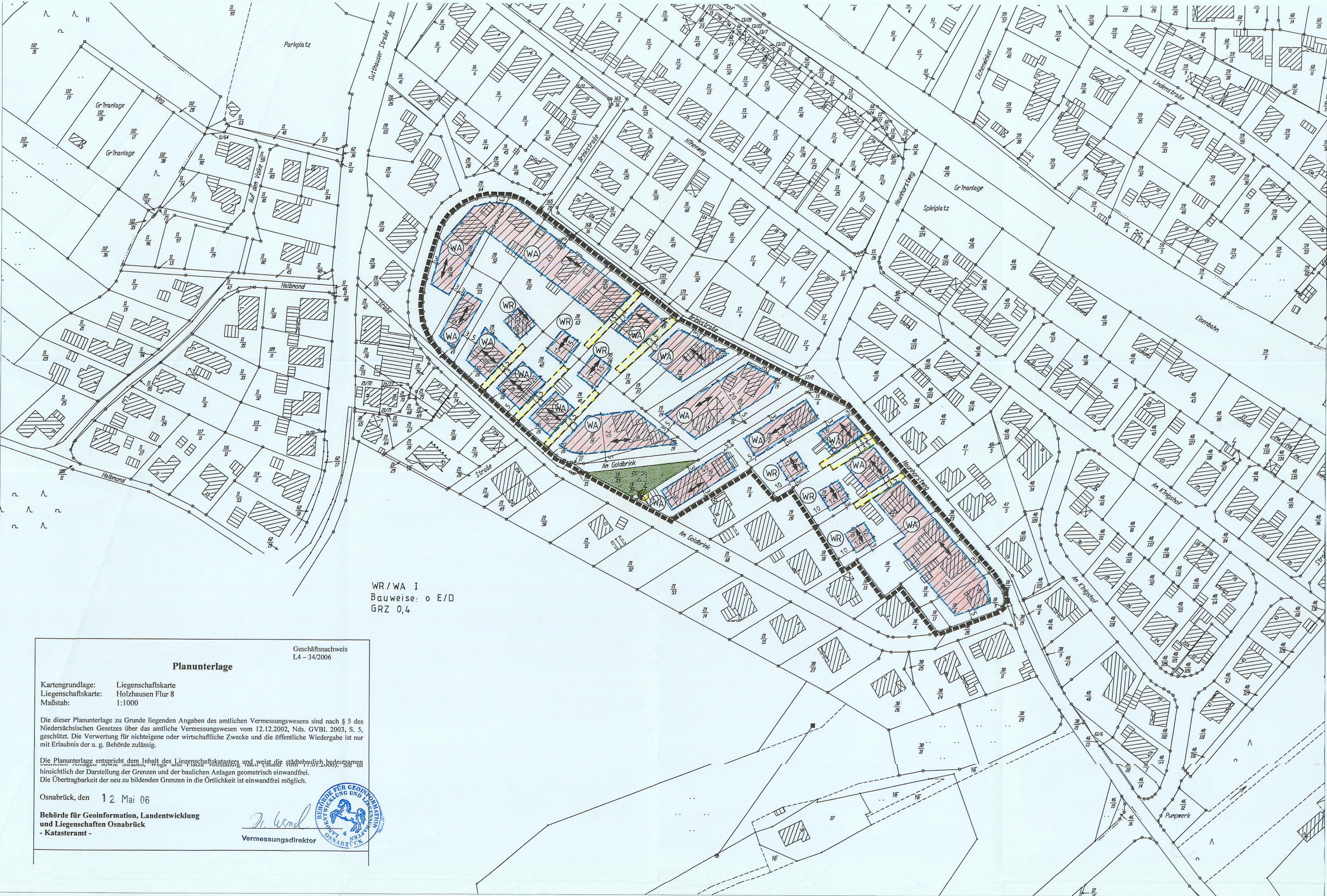
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Georgsmarienhütte, den
S
Bürgermeister

Stadt Georgsmarienhütte
GEORGS MARIEN HUETTE
Bebauungsplan Nr. 4
“Südlich der G.M.Hüttenbahn”
5. Änderung
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M 1:5000
Urschrift



A. Textliche Festsetzungen

- Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:**
Für die Hinterlieger-Grundstücke im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3-4) BauNVO, für die Grundstücke im WA-Gebiet Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
- Bauhöhen:**
Die maximale Firsthöhe für die Gebäuden im Reinen Wohngebiet (WR) beträgt 9,50 m über OK Fertigfußboden (Erdgeschoss). Vorgenannter OK Fertigfußboden/EG ist mindestens in einem Punkt auf die Höhe des bergseitig anstehenden, vorhandenen Geländes zu bringen. Auf § 16 NBauO wird nachrichtlich verwiesen.
Die max. Firsthöhe für die Straßenrandbebauung (WA) beträgt 11,00 m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig/mittig vor dem Gebäude gemessen.
- Neubau- und Wohnungsbegrenzung:**
Je Altbau-Grundstück ist nur eine Hinterlieger-Neubebauung – soweit durch überbaubaren Bereich ermöglicht – mit max. 1 Wohnungseinheit je Bauvorhaben zulässig.
- Bodenversiegelung / max. GRZ**
Die festgesetzte GRZ beinhaltet die maximale Grundstücksversiegelung durch Hochbauten (Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zuwegungen - §§ 12 + 14 NBauO i.V.m. § 19(4) NBauO. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ durch erforderliche Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze bis zu 30 % überschritten werden, wenn die Versiegelung v.g. Flächen in relativ wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (Schotherrassen, wasserdurchlässige Decke, trittunfähige Pflasterung mit einem Fugenanteil > 30%).
Baurechtlich erforderliche Stellplätze von Zweit-Bauvorhaben, die auf den Vorderliegergrundstücken nachgewiesen werden, sind dem Hinterliegergrundstück hinzuzurechnen.
- Baumpflanzgebot / Begründung von Bauteilen**
Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbebauung mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Obst- oder Laubbäume außerhalb der Baumaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke**
Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Hinterliegergrundstücke sind durch private Erschließungsflächen/-anlagen in ausreichender Breite (mind. 3,50 m bei Einzelfahrten, mind. 4 m bei gemeinsamen Zufahrten) als Abzweigung aus dem Altbau oder in Form von durch Baubest. gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 5 (2) NBauO über das vorgelagerte Altgrundstück zugunsten der Hinterlieger nachzuweisen.
Diese Flächen/Anlagen können per Baubest. im gegenseitigen Einvernehmen zwischen betroffenen benachbarten Grundeigentümern auch an anderer Stelle auf den betreffenden Altgrundstücken bzw. gemeinsam (eine Zufahrt für zwei Hinterliegergrundstücke) realisiert werden.
Im direkten Gebäudebereich der den Neubaugrundstücken vorgelagerten Altbauten kann ausnahmsweise die Reduzierung der festgesetzten Mindest-Zufahrtsbreite für die Zweitbaugrundstücke von 3,50 m auf mindestens 3,00 m gestattet werden, wenn die Altbauten lediglich den gesetzlichen Mindestgrenzabstand von 3 m besitzen.
Separate (zusätzliche) Zufahrten zur öffentl. Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Stellplätze von Hinterlieger-Bauten, welche Baubest.-gesichert auf den vorderen Altbaugrundstücken nachgewiesen werden sollen, sind zulässig, wenn keine öffentlichen straßenbau-/straßenverkehrlichen Belange entgegenstehen.

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

- Firststrichtung:**
Die zulässige Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirststrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hiervon (§ 97) sind ausnahmsweise im WR-Gebiet zulässig.
- zulässige Dachform und -neigung**
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 40°-45°. Im Hinterlieger-Bereich (WR) sind auch Pultdächer mit 25° Dachneigung zulässig, soweit sie sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des B-Planes, der Tztl. Festsetzungen und der ÖBV bewegen. Nebenanlagen und Garagen/CP können auch mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern versehen werden.
- Abstände und Größen von Dachaufbauten (Gauben), Solarenergieanlagen**
Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufentlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfülllinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.
Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachein- und Spitzbodengauben („Gaupe über Gaube“) sind unzulässig.
Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,50 m, von den Ortsgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten.
Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern, Frontspitze (Zwerchgiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufentlänge. Der Frontspitz muß ab Erd- bzw. Kellergeschos mindestens 0,50 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden. Für Pultdächer sind Frontspitze unzulässig.
- Einheitliche Gestaltung von Bauten**
Doppelhäuser oder Gebäude mit reihenweise aneinanderliegender Wohnungen, die in der Außenansicht einem Doppelhaus entsprechen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Formaten und -farben einheitlich zu gestalten.
- Grundstückseinfriedung**
Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig, jedoch Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis max. 1,00 m, diese sind nur als lebende Hecken oder Holzlattenzäune zulässig.
Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und in undurchsichtiger Bauweise zulässig, soweit diese Terrassen im überbaubaren Bereich liegen.
- Begründung vertikaler Bauteile**
Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereichs errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).
- Pflanzenauslass**
Nadelgehölze, auch sogen. „Lebensbäume“, sind nur als Solitär zulässig. Eine linienförmige Grundstücks(grenz)befpflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen Nadelholz-Pflanzungen ist nicht zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) und (5) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der §§ 1-4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den §§ 2 + 4 + 7 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 5.000 € (FS B-Plan) bzw. 50.000 € (ÖBV) geahndet werden,

D. Hinweise

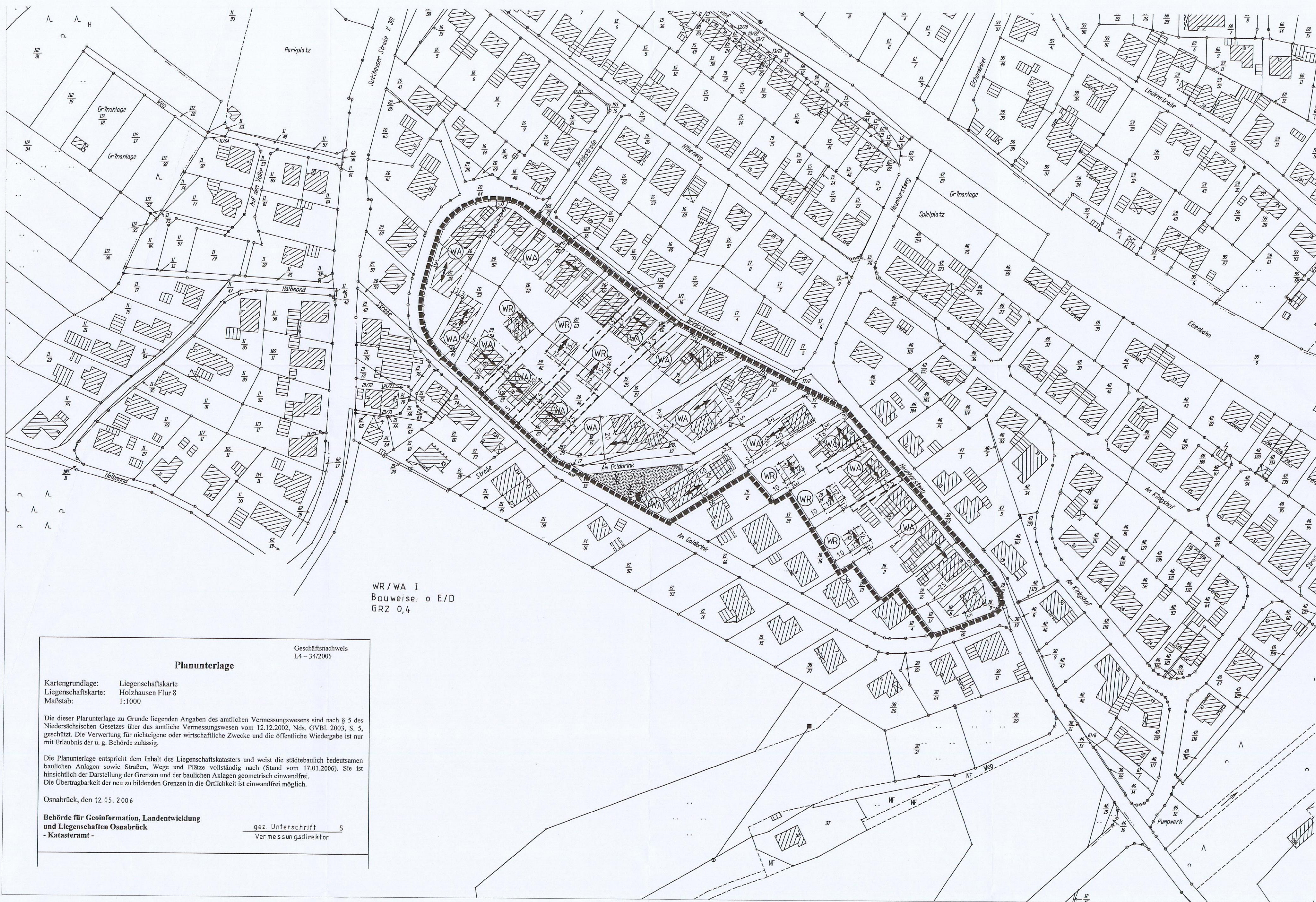
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen**
Tretten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortsgemeinde zu melden.
- Ökologische Empfehlungen**
Regenwassernutzung / -versickerung
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden, hierbei sind die Belange und Vorschriften des Entsorgungsträgers (Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH) zu beachten.
Bei einer zusätzlichen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegen- de Baugrundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
Solarenergie
Zur Erwärmen des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen empfohlen.
Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt bzw. im Rahmen der GRZ-Berechnung ggfls. festgesetzt (sh. Tztl. FS Nr. 5).
Fassadenbegründung / Grundraster
Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Grundraster“ bei flachen / flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.
- Müllentsorgung**
Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.
- Erd-Versorgungskabel und Leitungen**
Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informations-träger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Gehölzplantagen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungsstrassen berücksichtigen bzw. sichern zu können.
- Ausnahmen**
Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich der 5. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 4 „Südlich der G.M.Hüttenbahn“ sowie die 3. Änderung zu B-Plan Nr. 4 außer Kraft.

Zeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- I Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
- o offene Bauweise
 - E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
 - Hauptfirststrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der hinteren Grundstücksanlieger, der Versorgungs-träger und der Stadt Georgsmarienhütte
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Stellung baulicher Anlagen) innerhalb eines Baugebietes
 - ⚡ Trafostation / ELT-Versorgung



WR/ WA 1
Bauweise: o E/D
GRZ 0,4

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Holzhausen Flur 8
Maßstab: 1:1000

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 nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.01.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 12.05.2006

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

gez. Unterschrift
Vermessungsdirektor

Geschäftsnachweis
L4 – 34/2006

A. Textliche Festsetzungen

- Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:**
Für die Hinterlieger-Grundstücke im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3-4) BauNVO, für die Grundstücke im WA-Gebiet Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
- Bauhöhen:**
Die maximale Firsthöhe für die Bebauungen im Reinen Wohngebiet (WR) beträgt 9,50 m über OK Fertigfußboden /Erdschloß, Vorgeplanter OK Fertigfußboden/EG ist mindestens in einem Punkt auf die Höhe des bergseitig anstehenden, vorhandenen Geländes zu bringen. Auf § 16 NBauO wird nach-richtlich verwiesen.
Die max. Firsthöhe für die Straßenrandbebauung (WA) beträgt 11,00 m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig/mittig vor dem Gebäude gemessen.
- Neubau- und Wohnungsbegrenzung:**
Je Altbau-Grundstück ist nur eine Hinterlieger-Neubebauung – soweit durch überbaubaren Bereich ermöglicht – mit max. 1 Wohnungseinheit je Bauvorhaben zulässig.
- Bodenversiegelung / max. GRZ**
Die festgesetzte GRZ beinhaltet die maximale Grundstücksversiegelung durch Hochbauten (Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zuwegungen - §§ 12 + 14 NBauO i.V.m. § 18(4) NBauO. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ durch erforderliche Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze bis zu 30 % überschritten werden, wenn die Versie-gelung v.g. Flächen in relativ wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (Schofterassen, wasser-gebundene Decke, breitflüssige Pflasterung mit einem Fugenanteil > 30%).
Baulichtlich erforderliche Stellplätze von Zweit-Bauvorhaben, die auf den Vorderliegergrundstücken nachgewiesen werden, sind dem Hinterliegergrundstück hinzuzurechnen.
- Baumpflanzgebot / Begrünung von Bautellen**
Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbebauung minde-stens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweit-baugrundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Obst- oder Laubbäume au-ßerhalb der Baumaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke**
Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Hinterliegergrundstücke sind durch private Erschließungsflächen/- anlagen in ausreichender Breite (mind. 3,50 m bei Einzelzufahrten, mind. 4 m bei gemeinsamen Zufahrten) als Abmarkung aus dem Altbauort und in Form von durch Baulast gesicherten Geh-, Fahr- und Lei-tungsrechten gem. § 5 (2) NBauO über das vorgelagerte Altgrundstück zugunsten der Hinterlieger nachzuweisen.
Diese Flächen/Anlagen können per Baulast im gegenseitigen Einvernehmen zwischen betroffenen benachbarten Grundeigentümern auch an anderer Stelle auf den betreffenden Altgrundstücken bzw. gemeinsam (eine Zufahrt für zwei Hinterliegergrundstücke) realisiert werden.
Im direkten Gebäudebereich der neuen Neubaugrundstücke vorgelagerten Altbauten kann ausnahms-weise die Reduzierung der festgesetzten Mindest-Zufahrtsbreite für die Zweitbau-Grundstücke von 3,50 m auf mindestens 3,00 m gestattet werden, wenn die Altbauten lediglich den gesetzlichen Min-destgrenzabstand von 3 m besitzen.
Separate (zusätzliche) Zufahrten zur öffentl. Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Stellplätze von Hinterlieger-Bauten, welche Baulast-gesichert auf den vorderen Altbaugrundstücken nachgewiesen werden sollen, sind zulässig, wenn keine öffentlichen straßenbau-/straßenverkehrlichen Belange ent-gegenstehen.

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

- Erstichtung:**
Die zulässige Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirststrichung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hiervon (90°) sind ausnahmsweise im WR-Gebiet zulässig.
- zulässige Dachform und -neigung**
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 40°-45°. Im Hinterlieger-Bereich (WR) sind auch Pultdächer bis 25 ° Dachneigung zulässig, soweit sie sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des B-Planes, der Txl. Festsetzungen und der ÖBV bewegen. Nebenanlagen und Garagen/CP können auch mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern versehen wer-den.
- Abstände und Größen von Dachaufbauten(Gauben), Solarensreisanlagen**
Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Trau-fenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfülllinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.
Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dach-geschloß- und Spitzbodengauben („Gaube über Gaube“) sind unzulässig.
Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,50 m, von den Ortsgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten.
Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern. Frontspitze (Zwerchgiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufbreite. Der Frontspitz muß ab Erd- bzw. Kellerschloß mindestens 0,50 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden. Für Pultdächer sind Frontspitze unzulässig.
- Einheitliche Gestaltung von Bauten**
Doppelhäuser oder Gebäude mit nebeneinanderliegenden Wohnungen, die in der Außenansicht einem Doppelhaus entsprechen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Formaten und -farben einheitlich zu gestalten.
- Grundstückseinfriedung**
Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig, jedoch Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis max. 1,00 m, diese sind nur als lebende Hecken oder Holzlattenzäune zulässig.
Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutze dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und in undurchsichtiger Bauweise zulässig, soweit diese Terrassen im überbaubaren Bereich liegen.
- Begrünung vertikaler Bauteile**
Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).
- Pflanzenausschlüsse**
Nadelgehölze, auch sogenannte „Lebensbäume“, sind nur als Solitär zulässig. Eine linienförmige Grundstücks(grenz)befpflanzung mit sogenannten „Fichtenschreien“ oder „Lebensbaumreihen“ so-wie die Anlage von plantagenartigen Nadelholz-Pflanzungen ist nicht zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2)und (5) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vor-sätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der §§ 1-4 der textlichen Festsetzungen des Bebau-ungsplanes oder den §§ 2-4 + 7 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 5.000 € (FS B-Plan) bzw. 50.000 € (ÖBV) geahndet werden,

D. Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das kö-nen u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenver-färbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Ar-beit gestattet.
- Altbaulagerungen**
Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altbaulagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.
- Ökologische Empfehlungen**
Regenwassernutzung / -versickerung
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden, hierbei sind die Belange und Vorschriften des Entsorgungsträgers (Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH) zu beachten.
Bei einer zusätzlichen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegen- und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Formaten und -farben einheitlich zu gestalten.
Solarenergie
Zur Erwärmmg des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen empfohlen.
Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt bzw. im Rahmen der GRZ-Berechnung ggfls. festgesetzt (sh. Txl. FS Nr. 5).
Fassadenbegrünung / Gründächer
Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachen / flachgeneigten Ge-bäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.
- Müllentsorgung**
Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Lesung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.
- Erd-Versorgungskabel und -leitungen**
Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privat-grundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informations-träger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Gehölpfanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzei-gen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungsstrassen berück-sichtigen bzw. sichern zu können.
- Ausnahmen**
Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbe-reich der 5. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 4 „Südlich der GM.Hüttenbahn“ sowie die 3. Änderung zu B-Plan Nr. 4 außer Kraft.

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet
 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschoße
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o offene Bauweise
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenzen
- - - - - Hauptfirststrichung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der hinteren Grundstücksanleger, der Versorgungs-träger und der Stadt Georgsmarienhütte

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Stellung baulicher Anlagen) innerhalb eines Baugebietes
 Trafostation / ELT-Versorgung

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 Gemein-deordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 5. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 4 „Südlich der G.M.Hüttenbahn“ (im Stadtteil Holzhausen), bestehend aus der Plan-zeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss / Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2005 ortsüblich bekannt ge-macht. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.07 - 29.08.2005 durchgeführt.

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2005 ortsüblich bekannt ge-macht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Be-gründung liegen/lagen vom 27.09. bis 31.10.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
S. gez. Lunte
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 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Georgsmarienhütte, 13.03.2006
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 29.04.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 8 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Georgsmarienhütte, 11.05.2006
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht gel-tend gemacht worden.

Stadt Georgsmarienhütte, den
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schrift-stück übereinstimmt.

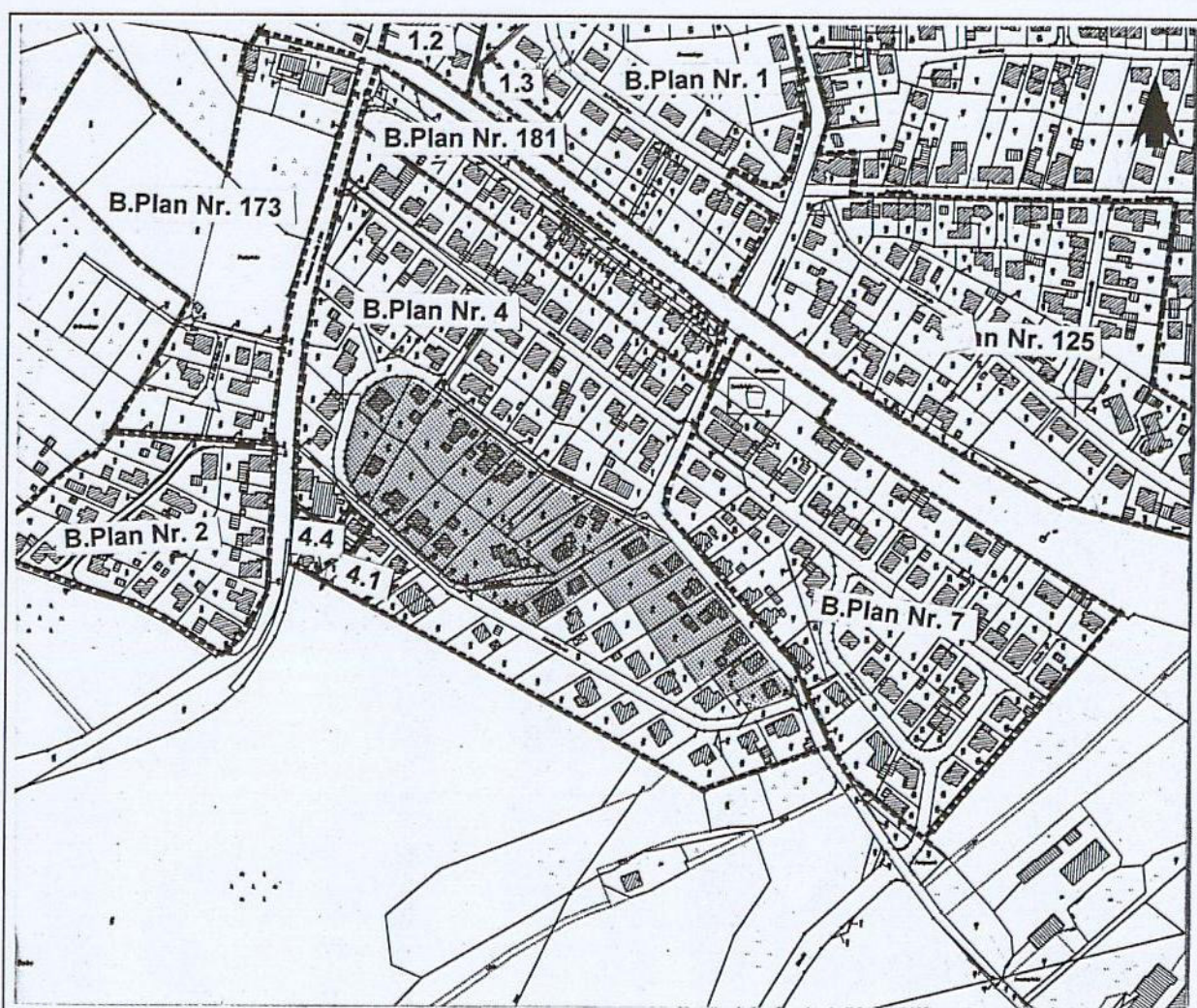
Georgsmarienhütte, 18.05.05
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stadt Georgsmarienhütte

GEORGS
MARIEN
HUETTE

Bebauungsplan Nr. 4
“Südlich der G.M.Hüttenbahn”
5. Änderung
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:

Für die Hinterlieger-Grundstücke im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3+4) BauNVO , für die Grundstücke im WA-Gebiet Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

2. Bauhöhen:

Die maximale Firsthöhe für die Bebauungen im Reinen Wohngebiet (WR) beträgt 9.50 m über OK Fertigfußboden /Erdgeschoß. Vorgenannter OK Fertigfußboden/EG ist mindestens in einem Punkt auf die Höhe des bergseitig anstehenden, vorhandenen Geländes zu bringen. Auf § 16 NBauO wird nachrichtlich verwiesen.

Die max. Firsthöhe für die Straßenrandbebauung (WA) beträgt 11.00 m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig/mittig vor dem Gebäude gemessen.

3. Neubau- und Wohnungsbegrenzung:

Je Altbau-Grundstück ist nur eine Hinterlieger-Neubebauung – soweit durch überbaubaren Bereich ermöglicht - mit max. 1 Wohnungseinheit je Bauvorhaben zulässig.

4. Bodenversiegelung / max. GRZ

Die festgesetzte GRZ beinhaltet die maximale Grundstücksversiegelung durch Hochbauten (Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zuwegungen - §§ 12 + 14 NBauO i.V.m. § 19(4) NBauO. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ durch erforderliche Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze bis zu 30 % überschritten werden, wenn die Versiegelung v.g. Flächen in relativ wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (Schotterrasen, wassergebundene Decke, breitfugige Pflasterung mit einem Fugenanteil > 30%).

Baurechtlich erforderliche Stellplätze von Zweit-Bauvorhaben, die auf den Vorderliegergrundstücken nachgewiesen werden, sind dem Hinterliegergrundstück hinzuzurechnen.

5. Baumpflanzgebot / Begrünung von Bauteilen

Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbebauung mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Obst- oder Laubbäume außerhalb der Baumaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Hinterliegergrundstücke sind durch private Erschließungsflächen/ -anlagen in ausreichender Breite (mind. 3,50 m bei Einzelzufahrten, mind. 4 m bei gemeinsamen Zufahrten) als Abmarkung aus dem Altgrundstück oder in Form von durch Baulast gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 5 (2) NBauO über das vorgelagerte Altgrundstück zugunsten der Hinterlieger nachzuweisen.

Diese Flächen/Anlagen können per Baulast im gegenseitigen Einvernehmen zwischen betroffenen benachbarten Grundeigentümern auch an anderer Stelle auf den betreffenden Altgrundstücken bzw. gemeinsam (eine Zufahrt für zwei Hinterliegergrundstücke) realisiert werden.

Im direkten Gebäudebereich der den Neubaugrundstücken vorgelagerten Altbauten kann ausnahmsweise die Reduzierung der festgesetzten Mindest-Zufahrtsbreite für die Zweitbau-Grundstücke von 3,50 m auf mindestens 3,00 m gestattet werden, wenn die Altbauten lediglich den gesetzlichen Mindestgrenzabstand von 3 m besitzen.

Separate (zusätzliche) Zufahrten zur öffentl. Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Stellplätze von Hinterlieger-Bauten, welche Baulast-gesichert auf den vorderen Altbaugrundstücken nachgewiesen werden sollen, sind zulässig, wenn keine öffentlichen straßenbau-/straßenverkehrlichen Belange entgegenstehen.

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

1. Firststrichtung:

Die zulässige Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirststrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hiervon (90°) sind ausnahmsweise im WR-Gebiet zulässig.

2. zulässige Dachform und -neigung

Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 40°-45°. Im Hinterlieger-Bereich (WR) sind auch Pultdächer bis 25 ° Dachneigung zulässig, soweit sie sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des B-Planes, der Txtl. Festsetzungen und der ÖBV bewegen. Nebenanlagen und Garagen/CP können auch mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern versehen werden.

3. Abstände und Größen von Dachaufbauten(Gauben), Solarenergieanlagen

Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.

Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschoß- und Spitzbodengauben („Gabe über Gabe“) sind unzulässig.

Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,50 m, von den Ortgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten.

Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern. Frontispize (Zwerggiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufänge. Der Frontispiz muß ab Erd- bzw. Kellergeschoß mindestens 0.50 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden. Für Pultdächer sind Frontispize unzulässig.

4. Einheitliche Gestaltung von Bauten

Doppelhäuser oder Gebäude mit nebeneinanderliegenden Wohnungen, die in der Außenansicht einem Doppelhaus entsprechen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Formaten und -farben einheitlich zu gestalten.

5. Grundstückseinfriedung

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig, jedoch Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis max. 1.00 m, diese sind nur als lebende Hecken oder Holzlattenzäune zulässig.

Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und in undurchsichtiger Bauweise zulässig, soweit diese Terrassen im überbaubaren Bereich liegen.

6. Begrünung vertikaler Bauteile

Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).

7. Pflanzausschlüsse

Nadelgehölze, auch sogen. „Lebensbäume“, sind nur als Solitär zulässig. Eine linienförmige Grundstücks(grenz)bepflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen Nadelholz-Pflanzungen ist nicht zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) und (5) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der §§ 1-4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den §§ 2 - 4 + 7 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 5.000 € (FS B-Plan) bzw. 50.000 € (ÖBV) geahndet werden,

D. Hinweise

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen

Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.

3. Ökologische Empfehlungen

Regenwassernutzung / -versickerung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden, hierbei sind die Belange und Vorschriften des Entsorgungsträgers (Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH) zu beachten.

Bei einer zusätzlichen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegenden Baugrundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Solarenergie

Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen empfohlen.

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt bzw. im Rahmen der GRZ-Berechnung ggfls. festgesetzt (sh. Tztl. FS Nr. 5).

Fassadenbegrünung / Gründächer

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachen / flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

6. Müllentsorgung

Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

7. Erd-Versorgungskabel und -leitungen

Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informations-träger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Gehölzpflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen berücksichtigen bzw. sichern zu können.

8. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich der 5. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 4 „Südlich der GMHüttenbahn“ sowie die 3. Änderung zu B-Plan Nr. 4 außer Kraft.