

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 142 "Langstücksweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenschendenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.09.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Langstücksweg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.08.1993 die Aufstellung der Teilfläche 2 zum Bebauungsplan Nr. 142 beschlossen.  
Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Stadtdirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur 2 und 14, Gemarkung Kloster Oesede  
Maßstab: 1 : 1 000

Die Verfüllung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage - Teilfläche 1 - entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.1992).  
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.

Osnabrück, den 26.04.94

öffentl. bestellte Vermessungsingenieure

Die Planunterlage - Teilfläche 2 - entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.08.1993).  
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

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

plankontor Oldenburg Dipl.-Ing. H. Meyer

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.03.1993 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 29.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.1993 bis 07.05.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.08.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.08.1993 bis 01.10.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Stadtdirektor

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

Osnabrück, den 09. Feb. 1995

Landkreis Osnabrück

Der Bezirksdirektor

in Vertretung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist in der Verfügung vom (AZ: ) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den

S Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.03.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 5 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.1995 verbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1995

Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 03.09.1996

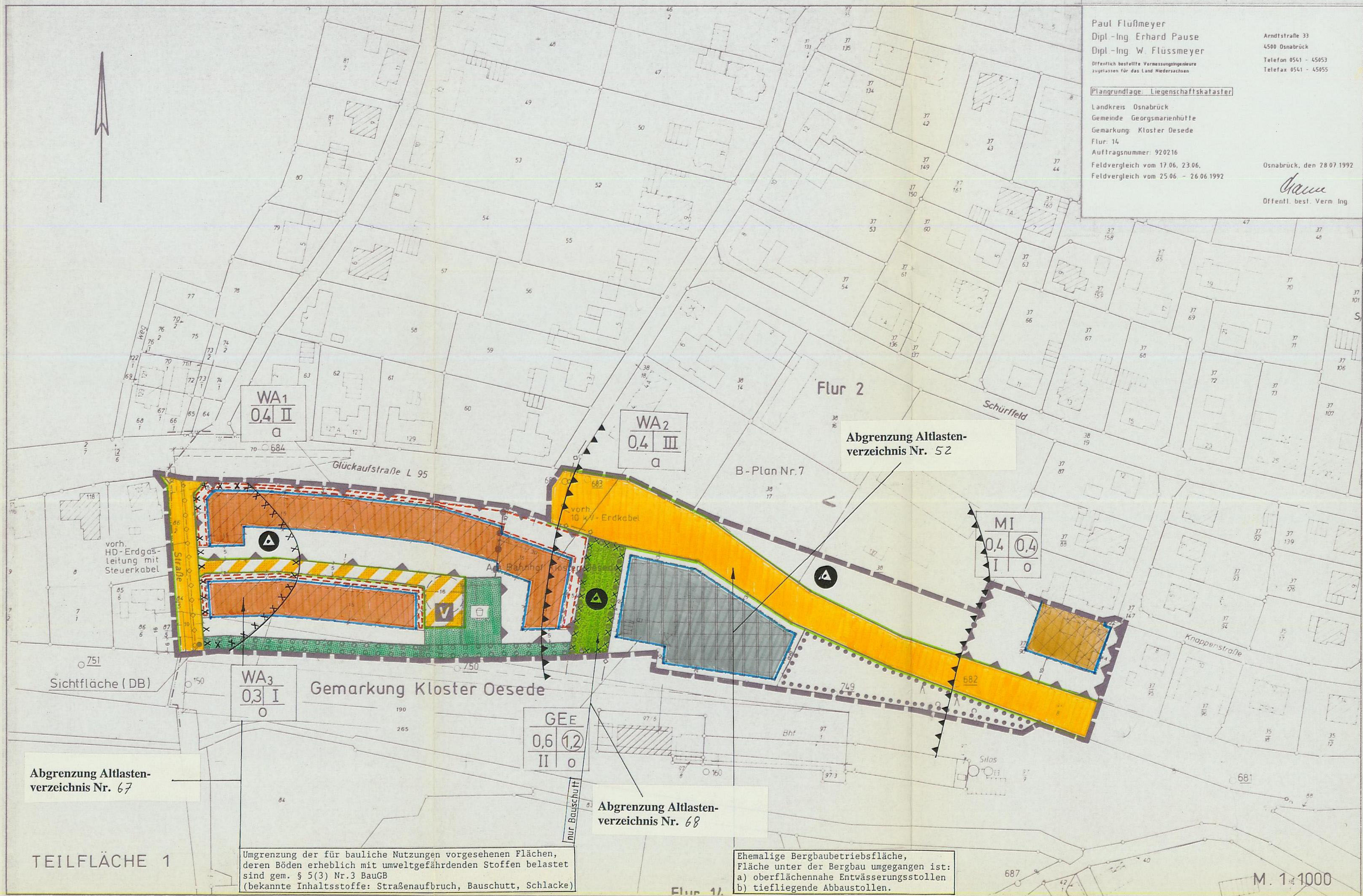
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 08.08.2002

Stadtdirektor

Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Geschoßflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**

### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Grünflächen

- Grünflächen, öffentlich**
- Grünflächen, privat**
- Spielplatz**

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

### 7. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

### Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtdreieck**
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. (Eingeschränktes Gewerbegebiet)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### 2. (Gebäudehöhen)

Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit max. 11,00 m und in WA 3 mit max. 8,00 m jeweils über Fahrbahnkante der L 95 festgesetzt.

### 3. (Abweichende Bauweise)

Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr. 7 zu beachten.

### 4. (Zulässige Grundflächen)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI nicht und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE um bis zu 20% überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründet werden.

### 5. (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind dagegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

### 6. (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen)

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der L 95 ist zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen eine geschlossene Bebauung in Form von Gebäuden, Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und/oder begrüntem Lärmschutzwinden zu realisieren. Die wirksame Schirmkante muß mind. über eine Höhe von 6,00 m jeweils über Straßenebene verfügen und in einem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und max. 5 m Abstand von dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### 7. (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden)

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zu der Straßenebene stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie die Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die den folgenden Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämmde (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht unterschritten werden: bis 20 m von der Straßenebene Lärmpegelbereich IV und von 20 m bis 40 m von der Straßenebene Lärmpegelbereich III.

### 8. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von Bepflanzung freizuhalten.

### 9. (Begrünte Dächer)

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20% sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

### 10. (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ist die vorhandene Vegetation in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

### 11. (Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflußspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten RW-Kanalisation und Vorfluter in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselleitung mit einer lichten Rohrwerte von max. 5 cm an die öff. RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine 15-minütige Regenspende von 135 l/m²/s - 15 l je qm horizontal projizierte Versiegelungsfläche, mind. jedoch 3 cm, betragen. Schlammfang- und Absatzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

### 12. (Kompensationsmaßnahmen)

Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet sind folgende folgende Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2) vorgesehen:

- Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen am südlichen Rand der Fläche, angrenzend an den Bahndamm. Zum Südwesten hin werden Pflanzen trockenerer Standorte eingestreut.
- Anlage einer extensiv genutzten und bewirtschafteten Streuobstwiese entlang der Straße "im Sutarb".
- Beschränkung der Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen durch Ausschluss der Beweidung und Begrenzung der Mahdhäufigkeit.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von Aufwuchs und Spielgeräten freizuhalten. Der Spielplatz ist zur Bahnstrecke hin einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Die Flächen der Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den OK der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NSRG).

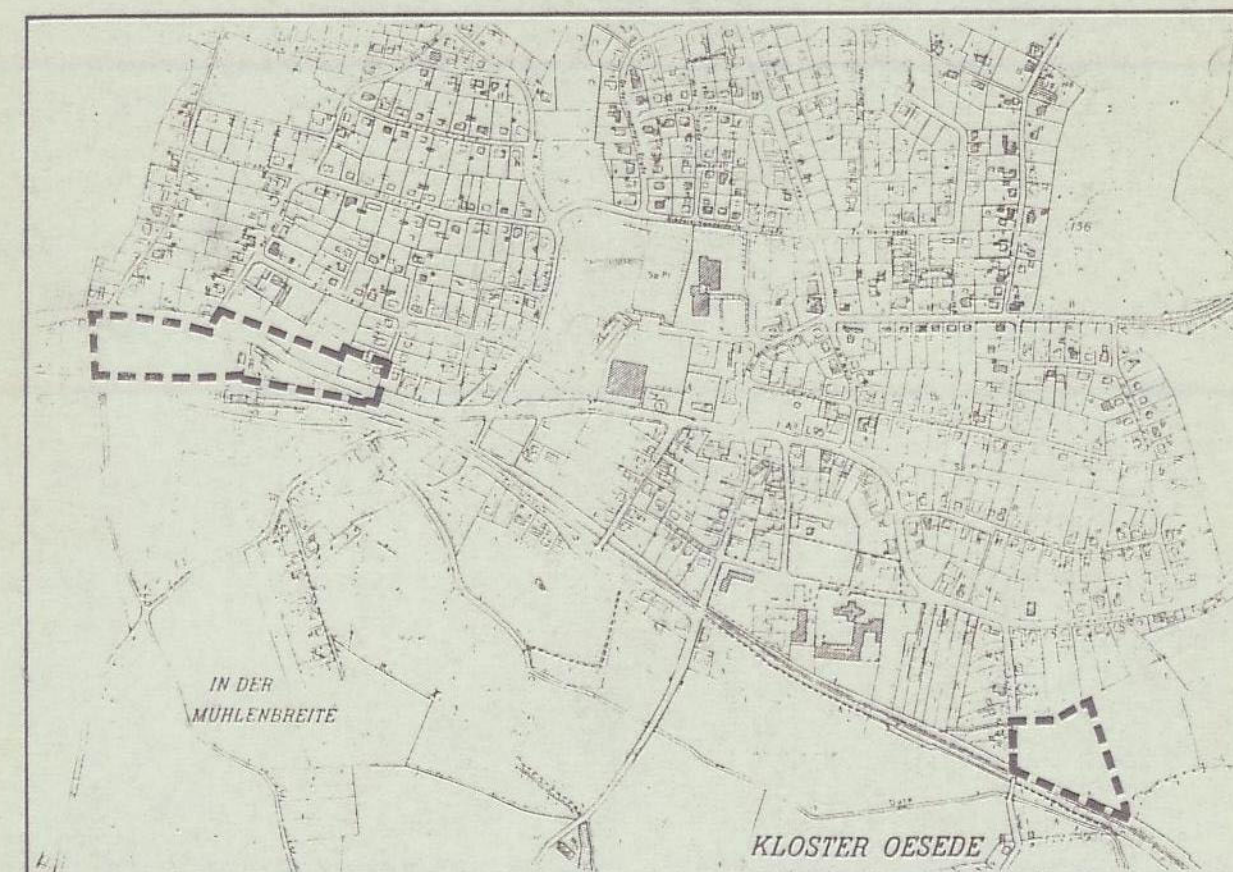
Innerhalb des Geltungsbereiches fand vor über 100 Jahren Bergbautätigkeit statt.

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

URSCHRIFT  
Stadt

Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 142  
Langstücksweg



Übersichtsplan M. 1:10.000

plankontor oldenburg

Nadorster Straße 139, 26123 Oldenburg  
Tel. 0441/98071-0 Fax 0441/98071-90



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 142 "Langstücksweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

gez. Lichte  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.09.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Langstücksweg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.08.1993 die Aufstellung der Teilfläche 2 zum Bebauungsplan Nr. 142 beschlossen.  
Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur 2 und 14, Gemarkung Kloster Oesede  
Maßstab: 1:1.000

Die Verfertigung ist nur für allgemeine, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage - Teilfläche 1 - entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.1993).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 26.04.1994

Die Planunterlage - Teilfläche 2 - entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.08.1993).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

plankontor Oldenburg

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.03.1993 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 29.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.1993 bis 07.05.1994 gem. § 3 Abs. 7 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.03.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.08.1993 bis 01.10.1993 gem. § 3 Abs. 7 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.03.1994

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

Osnabrück, den 09.02.1995

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
In Vertretung

gez. Unterschrift

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 ausliegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.03.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 5 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.1995 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1995

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

Georgsmarienhütte, den 03.09.1996

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

Georgsmarienhütte, den 08.08.2002

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen / Strassenbegrenzungslinie  
Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich



TEILFLÄCHE 1

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet  
(MI) Mischgebiet  
(GEE) Eingeschränktes Gewerbegebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(0.4) Geschossflächenzahl  
0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise

--- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen / Strassenbegrenzungslinie  
Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Grünflächen

Grünflächen, öffentlich  
Grünflächen, privat  
Spielplatz

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

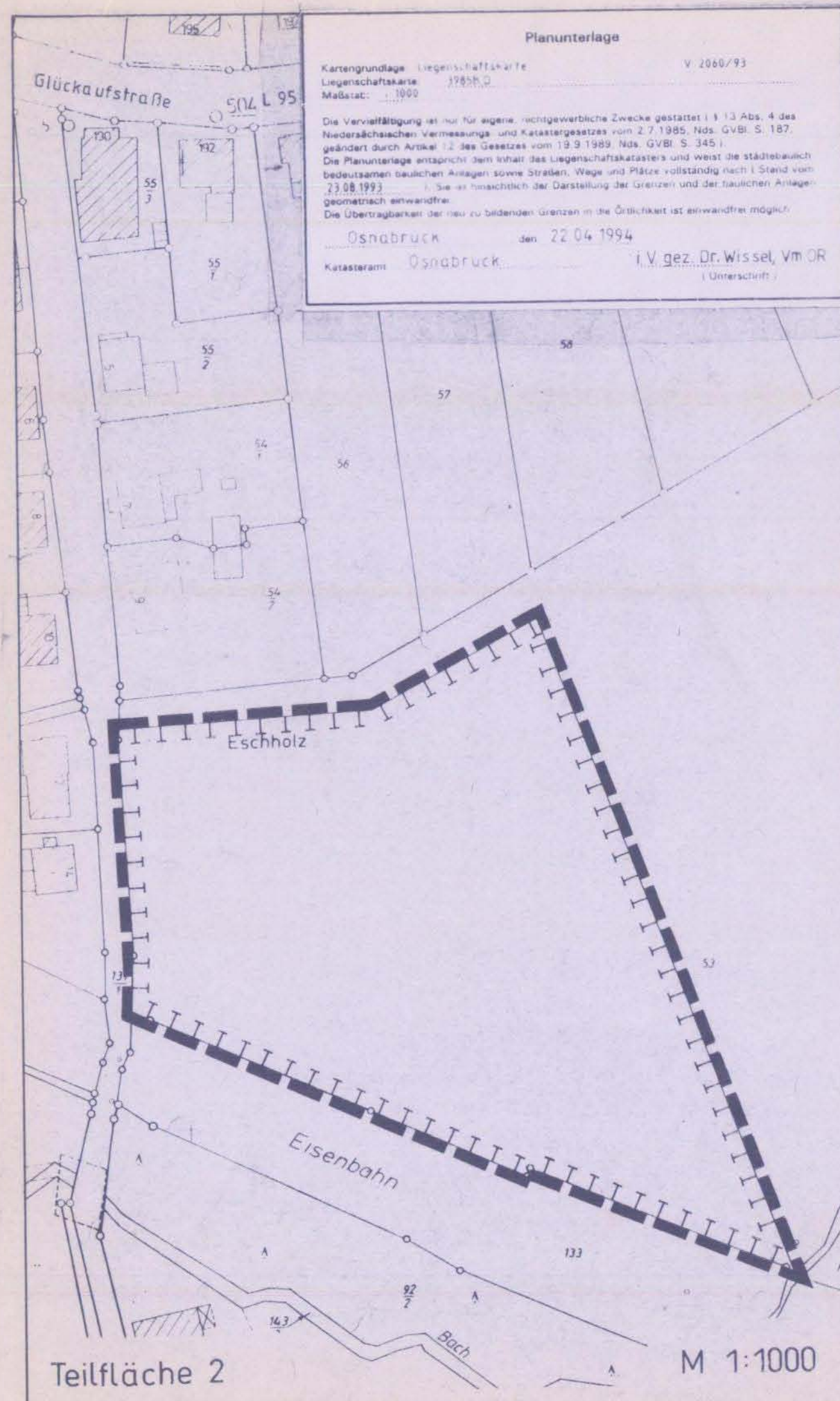
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

### 7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck  
unterirdische Hauptversorgungsleitungen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. (Eingeschränktes Gewerbegebiet)**  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**2. (Gebäudehöhen)**  
Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit max. 11,00 m und in WA 3 mit max. 8,00 m jeweils über Fahrbahnkante der L 95 festgesetzt.

**3. (Abweichende Bauweise)**  
Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr.7 zu beachten.

**4. (Zulässige Grundflächen)**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI nicht und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE um zu 20% überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

**5. (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind dagegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

**6. (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen)**  
Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur der Straßennachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die folgenden Lärmpegelbereiche zugeordnet werden: bis 20 m von der Straßennachse Lärmpegelbereich IV und von 20 m bis 40 m von der Straßennachse Lärmpegelbereich III.

**7. (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden)**  
Bei der Bepflanzung der Flächen für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von Bepflanzung freizuhalten.

**9. (Begrünte Dächer)**  
Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20% sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

**10. (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)**  
Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ist die vorhandene Vegetation in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

**11. (Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser)**  
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten RW Kanalisation und Vorfluter in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosseleiste mit einer lichten Rohrwerte von max. 5 cm an die off. RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine 15-minütige Regenspende von 135 l/m²/s - 15 l/m² im horizontal projizierten Vorängungsbereich, mind. jedoch 3 cm, betragen. Schlammfang- und Abzahräume unterhalb UK Abgang/Drosseleiste sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

**12. (Kompensationsmaßnahmen)**  
Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet sind folgende folgende Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2) vorgesehen:  
1. Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen am südlichen Rand der Fläche, angrenzend an den Bahndamm. Zum Südwesten hin werden Pflanzen trockenerer Standorte eingestreut.  
2. Anlage einer extensiv genutzten und bewirtschafteten Streuobstwiese entlang der Straße "im Sutter".  
3. Beschränkung der Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen durch Ausschluss der Beweidung und Begrenzung der Mahdaufgkeit.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

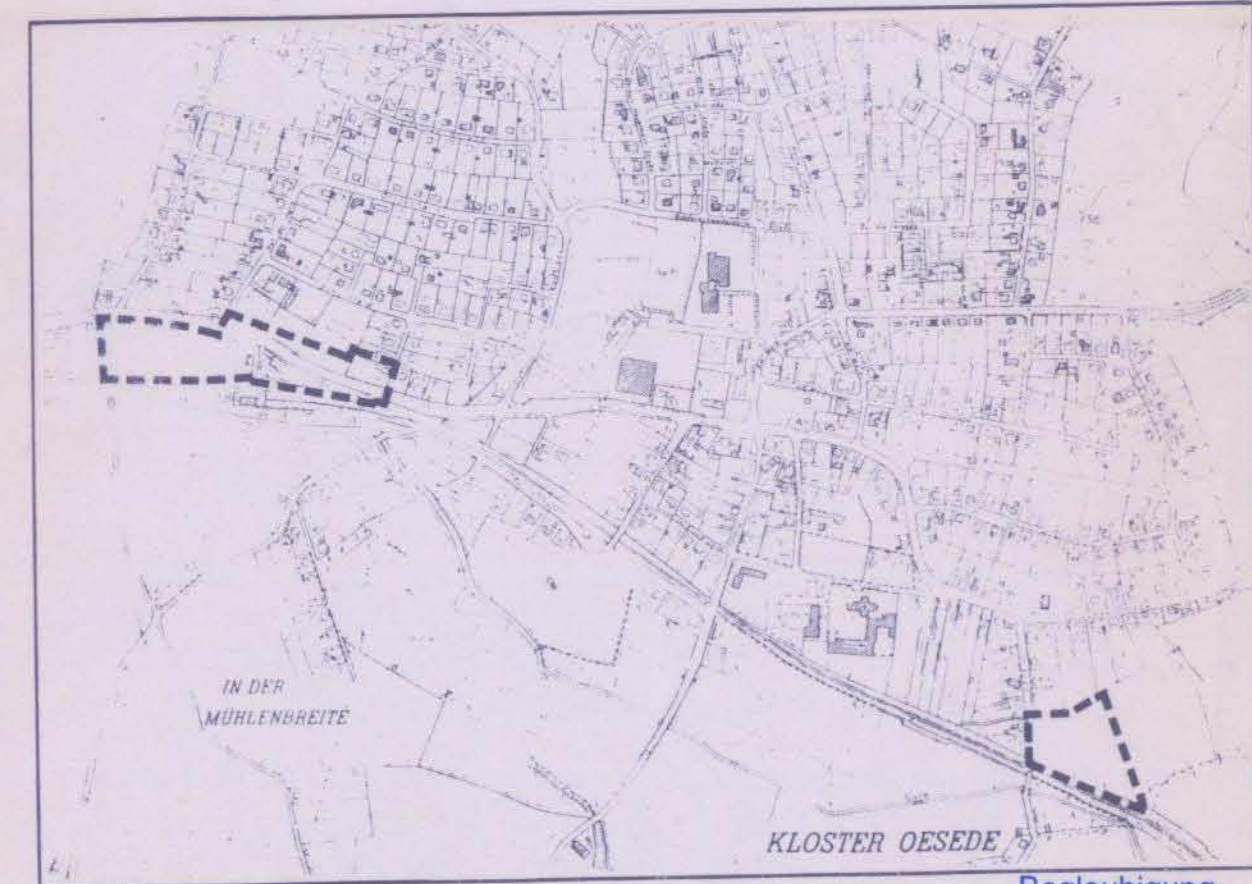
Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von Aufwuchs und Spielgeräten freizuhalten. Der Spielplatz ist zur Bahnstrecke hin einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf nicht mehr als 100 m betragen.

Die Flächen der Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den OK der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

Innerhalb des Geltungsbereiches fand vor über 100 Jahren Bergbautätigkeit statt.

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

**ABSCRIFT**  
**Stadt**  
**Georgsmarienhütte**  
Bebauungsplan Nr. 142  
Langstücksweg



Übersichtsplan M 1:10.000

plankontor oldenburg

Nadaster Straße 139 2623 Oldenburg  
Tel. 0441/98071-0 Fax. 0441/98071-90

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift/Kopie wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Abschrift mit dem genannten Schutz übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 23.05.1997  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Der Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. (Eingeschränktes Gewerbegebiet)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 2. (Gebäudehöhen)

Die Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit max. 11,00 m und in WA 3 mit max. 8,00 m jeweils über Fahrbahnkante der L 95 festgesetzt.

## 3. (Abweichende Bauweise)

Die abweichende Bauweise wird dahingehend festgesetzt, daß Gebäude mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut werden müssen. Die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig. Zur Anordnung der Gebäude ist die textliche Festsetzung Nr.7 zu beachten.

## 4. (Zulässige Grundflächen)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI nicht und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE um bis zu 20% überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

## 5. (Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind dagegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

## 6. (Vorkehrungen zum Lärmschutz durch Anordnung der baulichen Anlagen)

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der L 95 ist zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen eine geschlossene Bebauung in Form von Gebäuden, Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und/oder begrünten Lärmschutzwänden zu realisieren. Die wirksame Schirmkante muß mind. über eine Höhe von 6,00 m jeweils über Straßenoberkante verfügen und in einem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und max. 5 m Abstand von dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

## 7. (Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden)

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zu der Straßenachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die den folgenden Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht unterschritten werden:

bis 20 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich IV und

von 20 m bis 40 m von der Straßenachse Lärmpegelbereich III.

## 8. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von Bepflanzung freizuhalten.

## 9. (Begrünte Dächer)

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von bis zu 20% sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

## 10. (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ist die vorhandene Vegetation in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

## 11. (Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflußspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten RW-Kanalisation und Vorfluter in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 5 cm an die öff. RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine 15-minütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je qm horizontal projizierte Versiegelungsfläche, mind. jedoch 3 cbm, betragen. Schlammfang- und Absatzzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

## 12. (Kompensationsmaßnahmen)

Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet sind folgende Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2) vorgesehen:

1. Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen am südlichen Rand der Fläche, angrenzend an den Bahndamm. Zum Südwesten hin werden Pflanzen trockenerer Standorte eingestreut.
2. Anlage einer extensiv genutzten und bewirtschafteten Streuobstwiese entlang der Straße "Im Sutarb".
3. Beschränkung der Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen durch Ausschluß der Beweidung und Begrenzung der Mahdhäufigkeit.



# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Die Sichtfläche beim Bahnübergang ist von Aufwuchs und Spielgeräten freizuhalten. Der Spielplatz ist zur Bahnstrecke hin einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Die Flächen der Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den OK der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

Innerhalb des Geltungsbereiches fand vor über 100 Jahren Bergbautätigkeit statt.

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.