

PRÄAMBEL

Aufgrund 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. 218 "Menkhausfeld - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.10.1997

gez. Lunte
(Bürgermeister)

Verfahren

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte, 13.10.1997... hat in seiner Sitzung am 13.10.1997... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 "Menkhausfeld - Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.1996...ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.10.1997... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.1997... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Behaben vom 03.03.1997... bis 03.04.1997... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.1997... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

Osnabrück, den 04.Feb.1998

Landkreis Osnabrück

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez. Wübbold
Kreisamtmann

Die Durchführung der Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 218 "Menkhausfeld - Erweiterung" ist gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.1998... rechtsverbindlich geworden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Die gem. § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158 ff.) nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

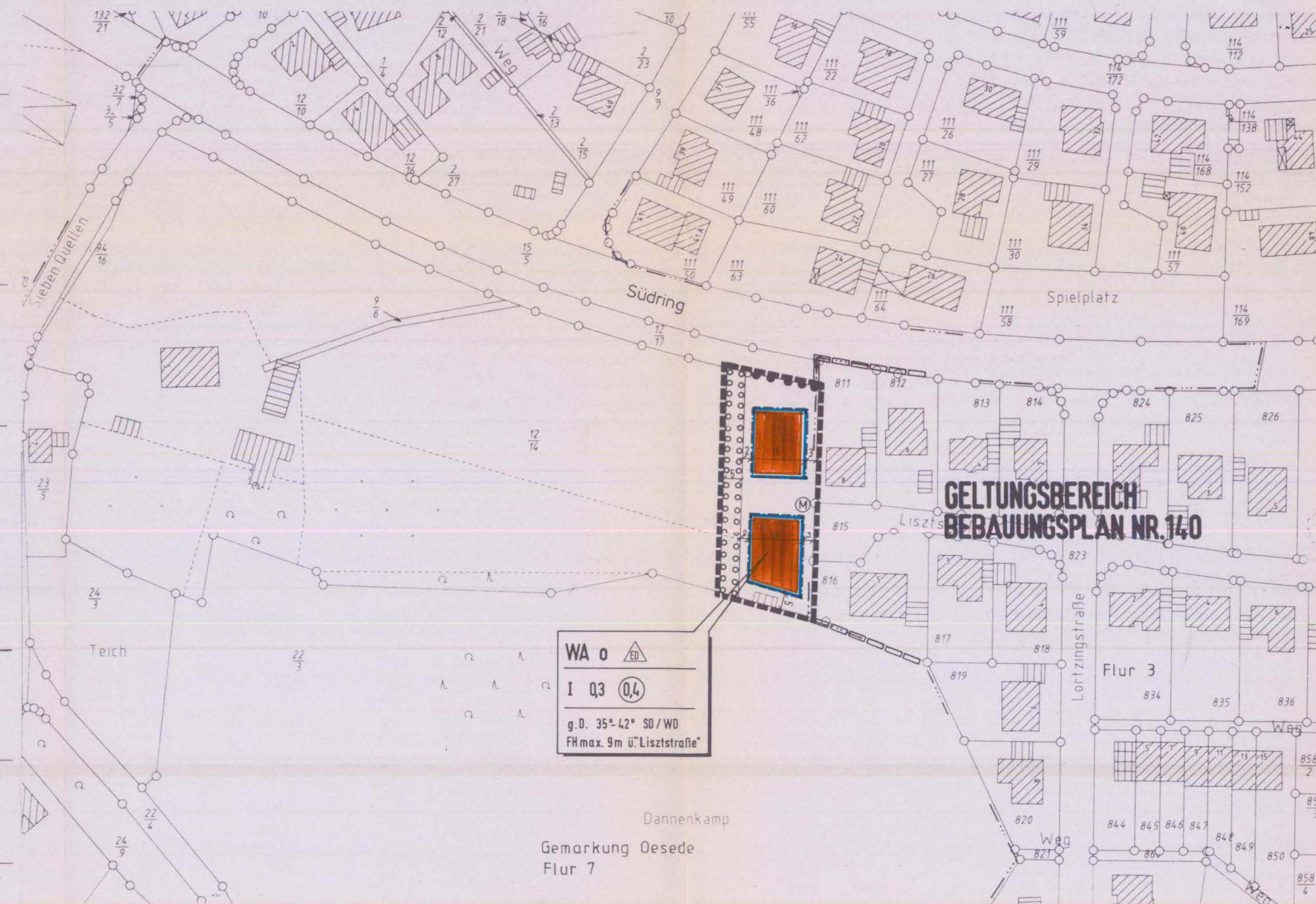
Georgsmarienhütte,

.....
Bürgermeister

STADT GEORGSMARIENHÜTTE
LANDKREIS OSNABRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 218
"MENKHAUSFELD-ERWEITERUNG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990



WA 0
I 03 04
g.D. 35°-42° SD/WD
FH max. 9m ü. "Lisztstraße"

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 140

Flur 3

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

Dannenkamp

Gemarkung Oesede

Flur 7

Weg

Teich

Südring

Lortzingstraße

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

- a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO unzulässig.

- b) Maximale Firsthöhe (gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First): 9 m

Als Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planeinschrieb), gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.

- c) Pflanzfestsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist in der vorgesehenen Fläche eine geschlossene Abpflanzung (Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,5 m) aus einheimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Nährgehölzen herzustellen (Pflanzliste siehe Anhang zur Begründung).

- d) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO zugelassen werden, wenn der Abstand der baulichen Anlagen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze mindestens 1,0 m beträgt und eine Begrünung der Außenwände mit Rankern und Klimmern vorgenommen wird.

Weiter ist für Nebenanlagen, die in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen errichtet werden sollen, eine Dachbegrünung vorzusehen.

- e) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur dann zulässig, wenn für die Befestigung wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 25 %) gewählt werden.

- f) Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt im Plangebiet die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO

a) Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von Außenkante aufgehendes Mauerwerk Giebel einhalten.

b) Dachform: Sattel- bzw. Walmdach:

Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur Walm- bzw. Satteldächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.

c) eingetragener Dachneigungsbereich:

Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches von 35° - 42° haben.

3. HINWEISE

Auf die erforderlichen Genehmigungen durch die Stadt Georgsmarienhütte und die einzuhaltenden technischen Vorschriften wird hingewiesen.

Bodenfunde:

Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBL. Nr. 35, S. 517) sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Oldenburg benachrichtigen wird.