

Planunterlage L 4-1797/2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 9
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.2000).
1. 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 16. FEB. 2001
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)

Zeichenerklärung

- WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
- I, II Zulässige Zahl der Vollgeschosse (siehe auch Textl. Festsetzung Nr. 3)
- o E offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- 0,4 GFZ Geschosflächenzahl
- SD Satteldach zulässige Dachform WA (siehe auch ÖBV Nr. 2)
- ND Geneigtes Dach zulässige Dachform WR
- Baugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe auch Textl. Festsetzung Nr. 7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellung baulicher Anlagen / Firsttrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stadtgrenze

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. 226 „Obere Findelstätte-West“, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Stadt Georgsmarienhütte, 01.02.2001

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:
Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

2. Bauhöhen:
Die maximale Firsthöhe für Bauten im **Reinen Wohngebiet** beträgt 8,00 m über OK Fertigboden / Erdgeschoß. Vorgenannter OK Fertigboden/EG ist auf die Höhe des bergseitig gelegenen vorhandene Geländes (mittig vor dem Baukörper gemessen) zu bringen. Auf § 16 NbuO wird verwiesen.
Die N.N.-Höhe von + 185,00 m darf dabei nicht überschritten werden (OK EG-FFB).

Die max. Firsthöhe für Bauten im **Allgemeinen Wohngebiet** beträgt 11,00 m über OK Fahrbahnachse/Obere Findelstätte, rechtwinklig/mittig vor dem Gebäude gemessen.

3. Ausnahmen von der Geschossigkeit:
Im Plangebiet können gem. § 31 (1) BauGB Ausnahmen von der festgesetzten/maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse um + 1 Geschos gemacht werden, wenn dieses Vollgeschos gem. § 2 (4) NbuO ein Obergeschos (Dachgeschos) oder aber ein Untergeschos (Kellergeschos) ist.

4. Neubau- und Wohnungsbegrenzung:
Für die Alt-Grundstücke im Plangebiet wird nur je eine (Hinterlieger)Baumöglichkeit mit max. zwei Wohnungseinheiten zugelassen.

5. Garagen und genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO:
Diese sind nur im überbaubaren Bereich zulässig, offene Kleingaragen (Carports) und Stellplätze ausnahmsweise auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze/WA und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit keine straßenverkehrlichen Gründe entgegenstehen.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind, außer zwischen vorderer Baugrenze/WA und öffentlicher Verkehrsfläche, auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Zur Eingrünung von Bauteilen sh. örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.

6. Pflanzgebot:
Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind im Plangebiet je Neubau /Zweitbebauung mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen der Zweitbaugrundstücke zu pflanzen. Bestehende Bäume außerhalb der Baumaßnahmenfläche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:
Zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke sind im Plan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger festgesetzt. Diese können im gegenseitigen Einvernehmen mit den benachbarten Grundeigentümern ausnahmsweise auch an anderer Stelle des Grundstücks realisiert werden.

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Firsttrichtung:
Die zulässige Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirsttrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Dachform/-neigung:
Die zulässige Dachform ist das beidseitig geneigte Dach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt im WA-Gebiet 36°-48°, im WR-Gebiet 28°-36°. Im WR-Bereich sind auch reine Pultdächer zulässig, soweit sie sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Textlichen Festsetzungen und der ÖBV bewegen. Hierzu können im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von der Dachneigung gewährt werden.

3. Garagen und Nebenanlagen:
Diese können mit einem Flachdach versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie dauerhaft zu begrünen (Ausnahme: Kleingewächshäuser).

4. Pflanzausschlüsse:
Koniferen sind ausschließlich als Solitärpflanzen zulässig, Hecken- bzw. Reihenanpflanzungen oder Koniferen-Plantagen sind unzulässig.

5. Begrünung senkrechter Flächen:
Stützmauern sowie sonstige flächenbildende Grundstückseinfriedungen (Mauern, Palisaden, Flechtplatten) sind dauerhaft zu begrünen.

6. Dachauf-/Einbauten:
Als max. Länge von Dachaufbauten(Gauben) und -einschnitten(Loggien) – gemessen zwischen den jeweiligen Anfangs- und Endpunkten der Fußlinie – ist ½ der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Mit den Anfangs- und Endpunkten der Fußlinie ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum jeweiligen Ortsgang einzuhalten.

Die senkrechte Ansichtsfläche von Gauben/Einschnitten darf ein Maß von 1,60 m (lotrecht gemessen) nicht überschreiten. Ausnahmen von der senkrechten Ansichtsfläche sind für „Dachhäuschen“ und Dreiecksgauben nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig. „Dachlaternen“ bzw. „Firsttreiter“ sind im Plangebiet unzulässig.

Für Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen gilt der Mindestabstand zum Ortsgang ebenfalls entsprechend. Zum First ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Installation dieser Anlagen über den Dachfirst oder über die Ortsgänge hinaus ist unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt, wer den Punkten 1 – 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dieses kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000 DM und/oder Ersatzvornahme geahndet werden.

C. Hinweise

1. Ökologische Belange

Regenwassernutzung/Versickerung
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Bei einer zusätzlich vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegende Baugrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Solarenergie
Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.
Fassadenbegrünung/Gründächer
Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

2. Trinkwasserschutz
Das Plangebiet liegt im vormaligen Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebiets G.M.Hütte (Zone II). Dieses befindet sich z.Z. im Neu-Aufstellungsverfahren und wird annähernd demselben Geltungsbereich umfassen. Unabhängig vom Verfahrensstand sind für den Planbereich die einschlägigen gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

3. Bodenfunde/Altablagerungen
Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auch auf Altablagerungen zutage, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde / archäologischen Denkmalpflege (Bodenfunde) bzw. der Unteren Abfallbehörde (Altablagerungen) zu melden.

4. Gründungsuntersuchungen für Gebäude
Im Bereich des Plangebietes steht gem. Bodenkarte und nach Ortskunde klüftiger Sandstein unter einer 30 – 50 cm starken Löss- und Mutterbodenschicht an. Entsprechende geotechnische Standfestigkeitsnachweise des Baugrundes im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sowie der Nachweis der Sicherung der oberliegenden Gesteinsformationen und vorhandenen Bauten sind unbedingt zu empfehlen – sh. § 18 NbuO.

5. Müllentsorgung
Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Obere Findelstätte“ zur Leerrung/Abholung bereitzustellen. Die Verkehrssicherheit ist dabei zu berücksichtigen.

6. Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Georgsmarienhütte, 01.02.2001

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.03.2000 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 22.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.05.2000 bis 30.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Georgsmarienhütte, 01.02.2001

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.11.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Georgsmarienhütte, 01.02.2001

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.02.01 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 3 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.01 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Georgsmarienhütte, den 01.03.01

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.

Stadt Georgsmarienhütte, den 21.02.2002

Mängel der Abwägung

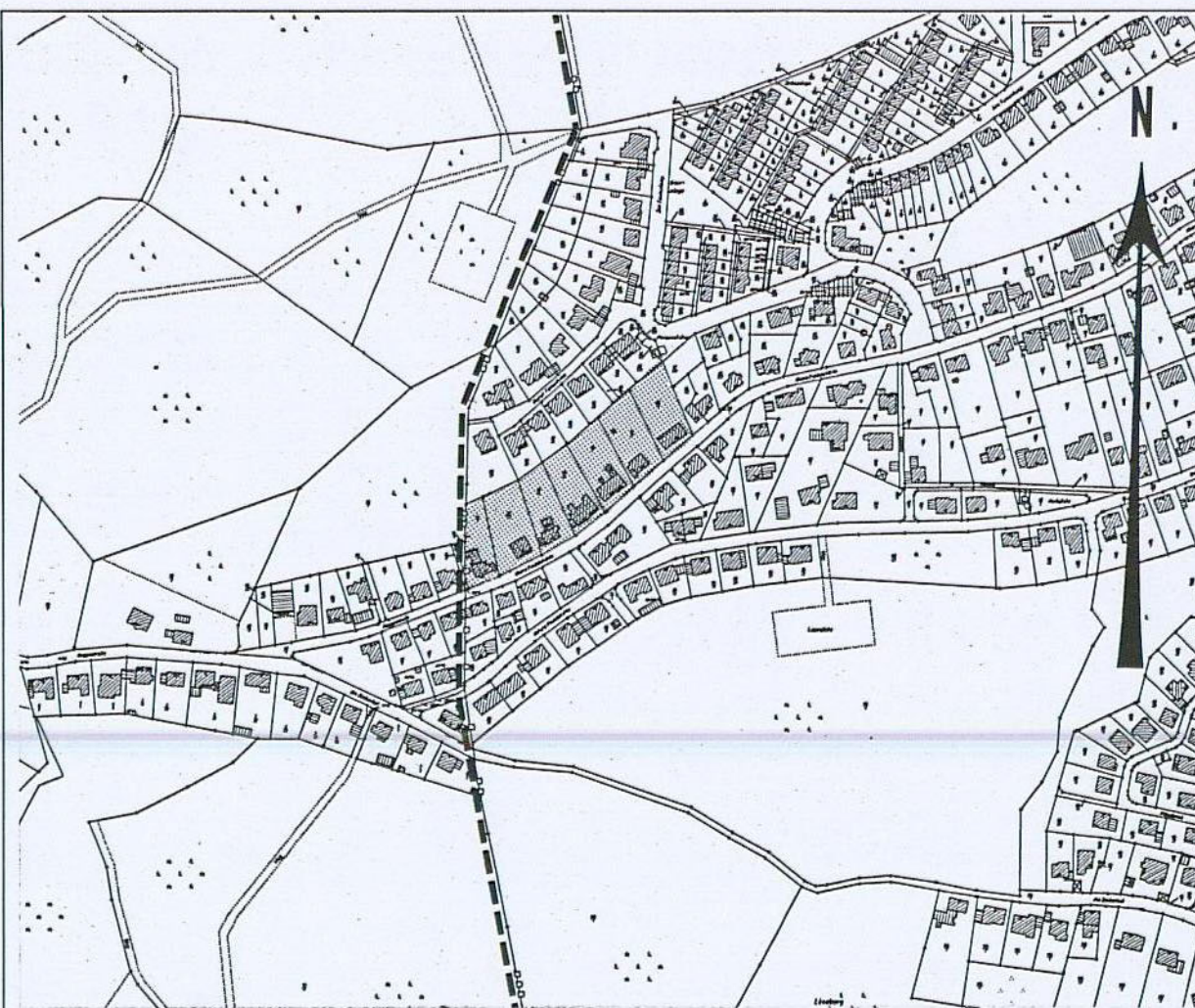
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Georgsmarienhütte, den

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 226
„Obere Findelstätte - West“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M. 1:5000

Urschrift

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:

Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

2. Bauhöhen:

Die maximale Firsthöhe für Bauten im **Reinen Wohngebiet** beträgt 8.00 m über OK Fertigfußboden /Erdgeschoß. Vorgenannter OK Fertigfußboden/EG ist auf die Höhe des bergseitig gelegenen vorhandene Geländes (mittig vor dem Baukörper gemessen) zu bringen. Auf § 16 NbauO wird verwiesen.

Die N.N.-Höhe von + 185.00 m darf dabei nicht überschritten werden (OK EG-FFB)

Die max. Firsthöhe für Bauten im **Allgemeinen Wohngebiet** beträgt 11.00 m über OK Fahrbahnachse/Obere Findelstätte, rechtwinklig/mittig vor dem Gebäude gemessen.

3. Ausnahmen von der Geschossigkeit:

Im Plangebiet können gem. § 31 (1) BauGB Ausnahmen von der festgesetzten/maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse um + 1 Geschoß gemacht werden, wenn dieses Vollgeschoß gem. § 2 (4) NbauO ein Obergeschoß (Dachgeschoß) **oder** aber ein Untergeschoß (Kellergeschoß) ist.

4. Neubau- und Wohnungsbegrenzung:

Für die Alt-Grundstücke im Plangebiet wird nur je eine (Hinterlieger)Baumöglichkeit mit max. zwei Wohnungseinheiten zugelassen.

5. Garagen und genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO:

Diese sind nur im überbaubaren Bereich zulässig, offene Kleingaragen (Carports) und Stellplätze ausnahmsweise auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze/WA und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit keine straßenverkehrlichen Gründe entgegenstehen.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind, außer zwischen vorderer Baugrenze/WA und öffentlicher Verkehrsfläche, auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Zur Eingrünung von Bauteilen sh. örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.

6. Pflanzgebot:

Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind im Plangebiet je Neubau /Zweitbebauung mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen der Zweitbaugrundstücke zu pflanzen. Bestehende Bäume außerhalb der Baumaßnahmenfläche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke sind im Plan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger festgesetzt. Diese können im gegenseitigen Einvernehmen mit den benachbarten Grundeigentümern ausnahmsweise auch an anderer Stelle des Grundstücks realisiert werden.

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Firstrichtung:

Die zulässige Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Dachform/ -neigung:

Die zulässige Dachform ist das beidseitig geneigte Dach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt im WA-Gebiet 36°-48°, im WR-Gebiet 28°-36°.

Im WR-Bereich sind auch reine Pultdächer zulässig, soweit sie sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Textlichen Festsetzungen und der ÖBV bewegen. Hierzu können im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von der Dachneigung gewährt werden.

3. Garagen und Nebenanlagen:

Diese können mit einem Flachdach versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie dauerhaft zu begrünen (Ausnahme: Kleingewächshäuser)

4. Pflanzausschlüsse:

Koniferen sind ausschließlich als Solitärpflanzen zulässig. Hecken- bzw. Reihenzpflanzungen oder Koniferen-„Plantagen“ sind unzulässig.

5. Begrünung senkrechter Flächen:

Stützmauern sowie sonstige flächenbildende Grundstückseinfriedungen (Mauern, Palisaden, Flechtplatten) sind dauerhaft zu begrünen.

6. Dachauf-/Einbauten:

Als max. Länge von Dachaufbauten(Gauben) und -einschnitten(Loggien) – gemessen zwischen den jeweiligen Anfangs- und Endpunkten der Fußlinie – ist $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Mit den Anfangs- und Endpunkten der Fußlinie ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum jeweiligen Ortgang einzuhalten.

Die senkrechte Ansichtsfläche von Gauben/Einschnitten darf ein Maß von 1,60 m (lotrecht gemessen) nicht überschreiten. Ausnahmen von der senkrechten Ansichtsfläche sind für ‚Dachhäuschen‘ und Dreiecksgauben nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig. ‚Dachlaternen‘ bzw. ‚Firstreiter‘ sind im Plangebiet unzulässig.

Für Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen gilt der Mindestabstand zum Ortgang ebenfalls entsprechend. Zum First ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Installation dieser Anlagen über den Dachfirst oder über die Ortgänge hinaus ist unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt, wer den Punkten 1 – 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dieses kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000 DM und/oder Ersatzvornahme geahndet werden.

C. Hinweise

1. Ökologische Belange

Regenwassernutzung/Versickerung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Bei einer zusätzlich vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegende Baugrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Solarenergie

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

Fassadenbegrünung/Gründächer

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

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im vormaligen Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebiets G.M.Hütte (Zone III). Dieses befindet sich z.Z. im Neu-Aufstellungsverfahren und wird annähernd denselben Geltungsbereich umfassen. Unabhängig vom Verfahrensstand sind für den Planbereich die einschlägigen gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

3. Bodenfunde/Altablagerungen

Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auch auf Altablagerungen zutage, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde / archäologischen Denkmalpflege (Bodenfunde) bzw. der Unteren Abfallbehörde (Altablagerungen) zu melden.

4. Gründungsuntersuchungen für Gebäude

Im Bereich des Plangebietes steht gem. Bodenkarte und nach Ortskunde klüftiger Sandstein unter einer 30 – 50 cm starken Löslehm- und Mutterbodenschicht an. Entsprechende gutachtliche Standfestigkeitsnachweise des Baugrundes im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sowie der Nachweis der Sicherung der oberliegenden Gesteinsformationen und vorhandenen Bauten sind unbedingt zu empfehlen – sh. § 18 NBauO.

5. Müllentsorgung

Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Obere Findelstätte“ zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Verkehrssicherheit ist dabei zu berücksichtigen.

6. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.