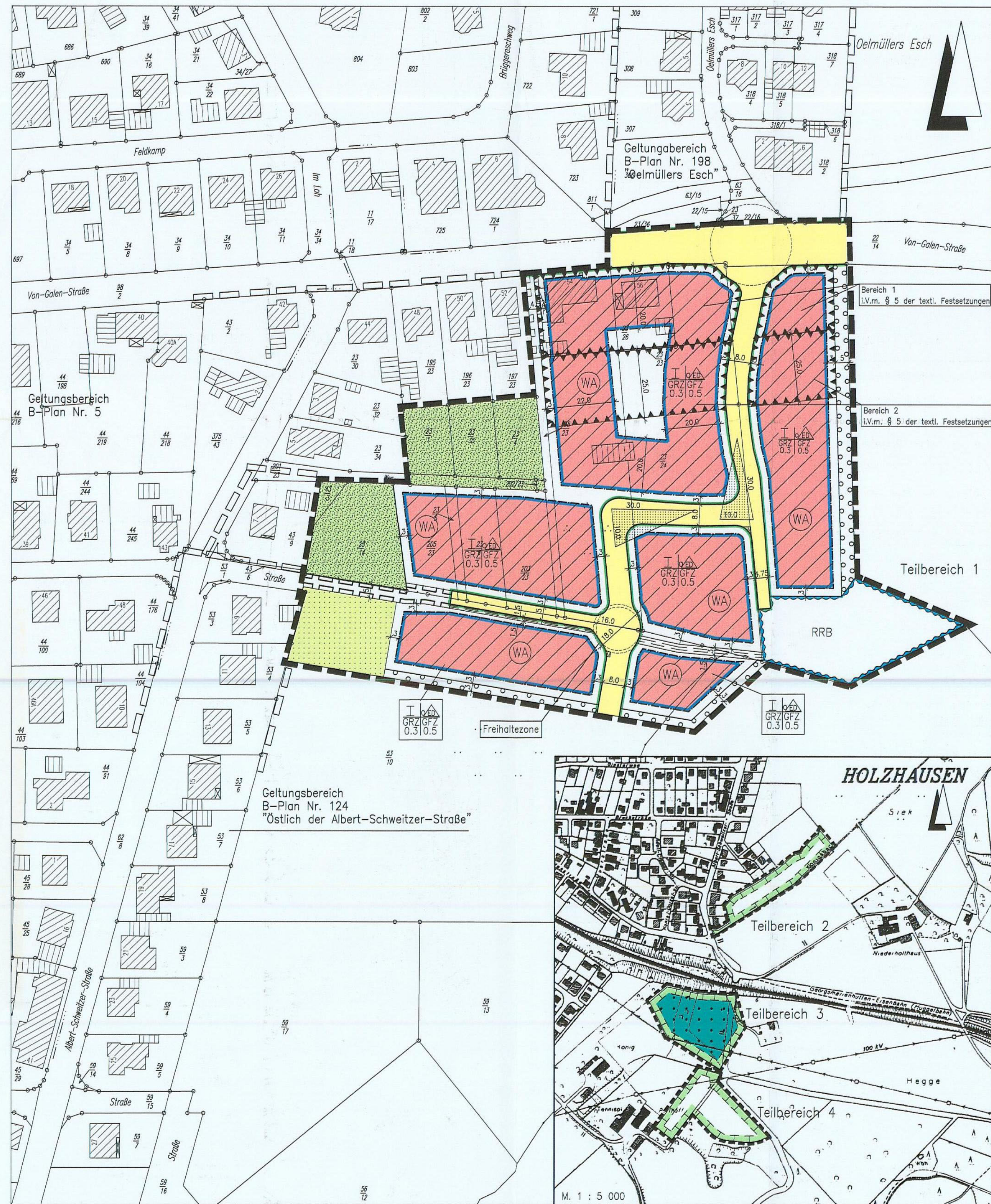


STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 208

"ÖSTLICH DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE"

TEIL I

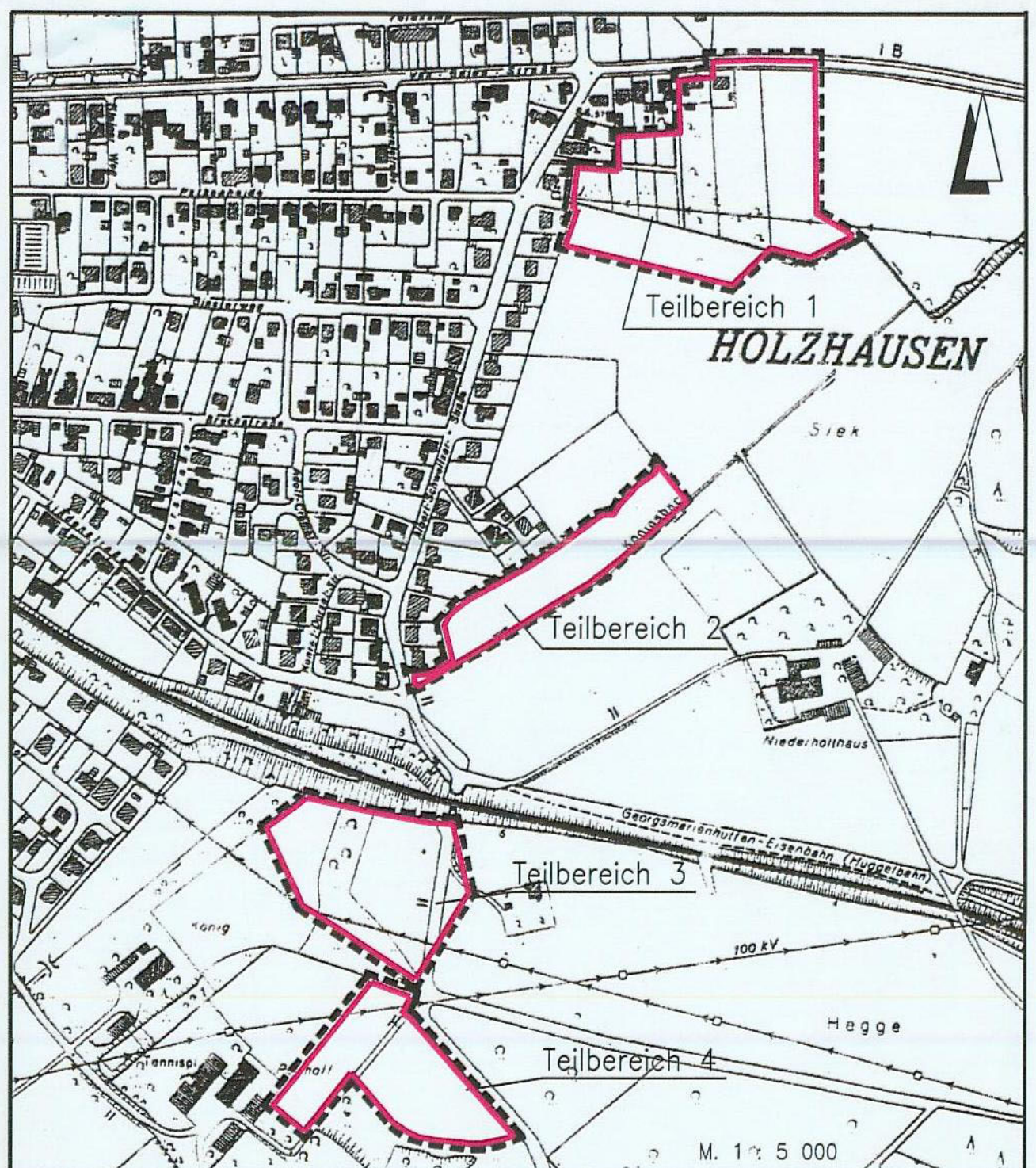


Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBI. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466).	
I. BESTANDSANGABEN	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücknummer	
Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.	
II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
F	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußgängerbereich
GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	private Grünfläche (Hausgärten)
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB	Regenrückhaltebecken
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für Wald
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Gehrecht für die Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Fahrrecht für Radfahrer zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
§ 1 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache). a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten. b) maximale Firsthöhe Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt 9,0 m nicht überschreiten. c) Traufenhöhe Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt 4,0 m nicht überschreiten. § 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO) a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von: 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rosengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen. § 3 Geschosflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO) Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen. § 4 Zahl der zulässigen Wohnungen Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. § 5 Immissionsschutz Aufgrund unterschiedlicher Lärmbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird dieser in zwei unterschiedlich zu beurteilende Lärmbereiche – mit Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht – unterteilt: Bereich 1: Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Bereich 1 überschritten. Es werden an den nach Norden orientierten Gebäudesseiten maximal 66 / 59 dB(A) (Tag / Nacht) und an den Ost- bzw. Westseiten der Gebäude 61 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die nach Norden gerichteten Außenbauteile der Gebäude, deren Räume nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w.res. = 40 dB) gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die Außenbauteile der Ost- und Westseiten der Gebäude in den Lärmpegelbereich III (erf. R' w.res. = 35 dB) einzustufen. Im Bereich 1 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der nördlich gelegenen Straße durch die zukünftige Bebauung eintritt. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind an der Nordseite der Gebäude nicht zulässig. Bereich 2: Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Bereich 2 an den nach Norden orientierten Gebäudesseiten überschritten. Es werden an den nach Norden orientierten Gebäudesseiten maximal 55 / 48 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die nach Norden gerichteten Außenbauteile der Gebäude, deren Räume nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind in den Lärmpegelbereich II (erf. R' w.res. = 30 dB) gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die Bereiche 1 und 2 gilt gleichermaßen: Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. § 6 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (s. landschaftsökologischer Fachbeitrag). Neupflanzungen und vorhandener Baumbestand sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. § 7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. landschaftsökologischer Fachbeitrag in der Anlage zur Begründung). § 8 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. Nr. 25 a BauGB) Innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 m Verkehrsfläche zu pflanzen. § 9 Freihaltezone gegenüber Wendeanlagen – Abstandsfäche An der in der Planzeichnung festgesetzten Wendeanlage (Wendepfad durchmesser = 16,0 m) ist eine umlaufende Freihaltezone von 1,0 m auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.	
§ 10 Grundwasserentnahme Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser – auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen – ist unzulässig.	
§ 11 Nutzungsregelung Gem. § 31 BauGB ist ein zweites Vollgeschos als Ausnahme zulässig, sofern dieses im Sinne des § 2 NBauO (4) Satz 2 als Dachgeschoss errichtet wird.	
B. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)	
1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte, Dachflächenfenster und Frontispize a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach. b) Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 45°. c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontispize sind zulässig. – Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) – nicht überschreiten. – Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. –einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt. – Dachaufbauten, –einschnitte und Frontispize sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. – Frontispize müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten. – Die Errichtung von Dachreitern bzw. Dachlaternen ist nicht zulässig. d) Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.	
2. Einfriedungen Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).	
3. Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen. Bei Einzelhäusern auf dem gleichen Baugrundstück und bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die im Rechtssinne als Einzelhaus einzustufen sind, gilt diese Vorschrift entsprechend.	
4. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die außerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden, sind durch Hecken, oder Bäume und Sträucher oder Rankpflanzen wirksam einzugrünen.	
5. Ordnungswidrigkeiten 1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften (s. Punkt 1–4) handelt. 2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.	
C. Hinweis: 1. Von der nördlich das Plangebiet tangierenden "Von Galen-Straße" gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. 2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 208 "Östlich der Albert-Schweitzer-Straße" tritt der Bebauungsplan Nr. 5 außer Kraft, sofern der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 208 erfüllt wird. 3. Empfehlung Regenwassernutzung Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Solarenergie Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solarkollektoren empfohlen.	

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 208 "Östlich der Albert-Schweitzer-Straße" Teil I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden, abweichenden, textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden, abweichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen: Georgsmarienhütte, den 19.10.1999 (SIEGEL) Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.1994 örtlich bekanntgemacht. Georgsmarienhütte, den 19.10.1999 (SIEGEL) Bürgermeister	
Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Liegenschaftskarte: Holzhausen Maßstab: 1 : 1000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.08.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.1999). 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 04.10.1999 (SIEGEL) Katasteramt Osnabrück, den 04.10.1999 (SIEGEL) Vermessungsamt	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Osnabrück, den 13.09.1999 Telefon: 0541/24 80-0 Fax: 80-88 Eversmann	
Wallenhorst, den 15.07.1999	

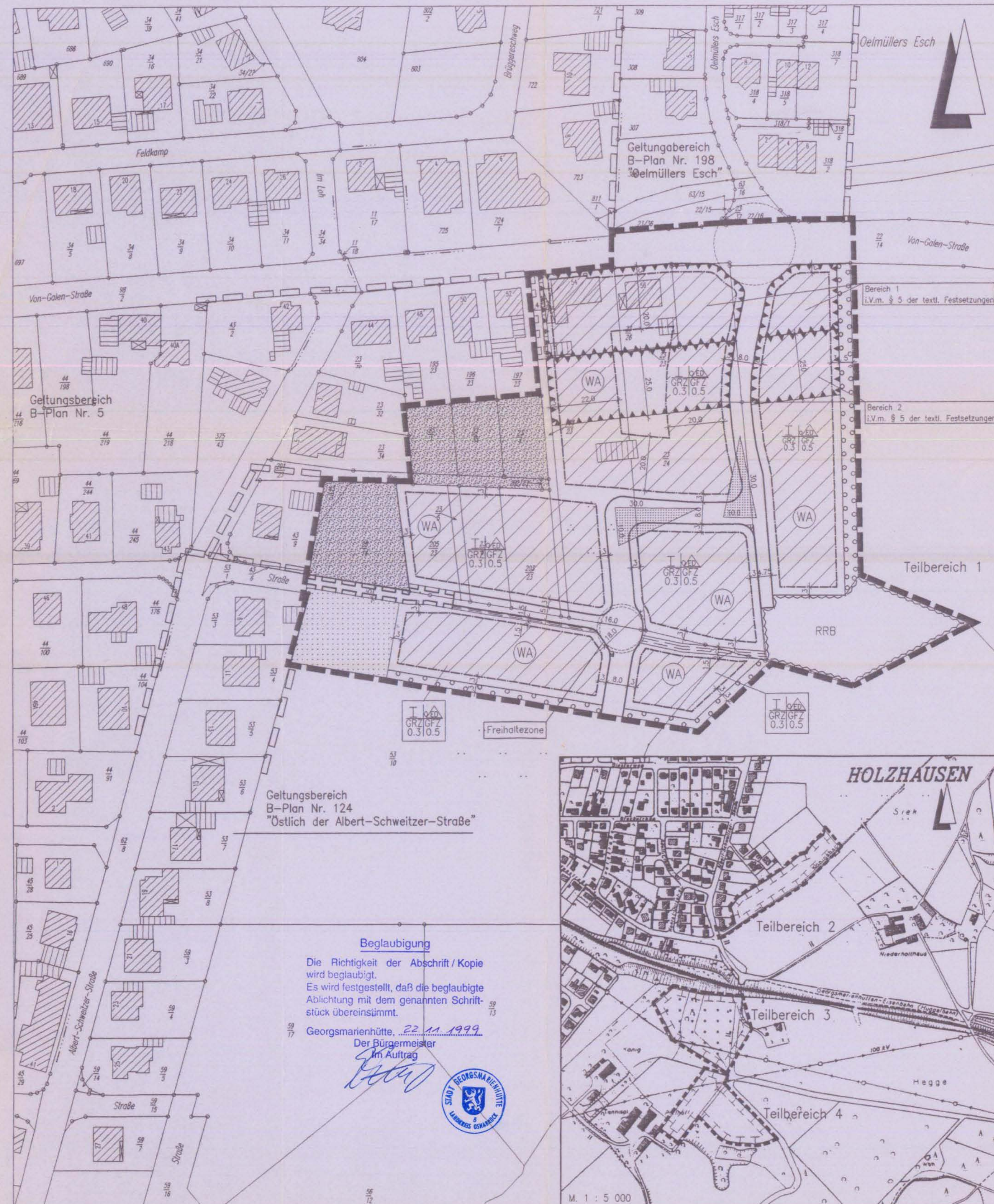
Öffentliche Auslegung Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.1999 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.03.1999 bis 23.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Georgsmarienhütte, den 19.10.1999 (SIEGEL) Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Georgsmarienhütte, den 19.10.1999 (SIEGEL) Bürgermeister	
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 208 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.1999 im Amtsblatt Nr. 20 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.1999 rechtsverbindlich geworden. Georgsmarienhütte, den 04.11.1999 (SIEGEL) Bürgermeister	
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Georgsmarienhütte, den 20.03.2001 (SIEGEL) Bürgermeister	
Mängel und Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Georgsmarienhütte, den (SIEGEL) Bürgermeister	





STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 208

"ÖSTLICH DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE" TEIL I



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung I, d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).	
I. BESTANDSANGABEN	
Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.	
II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO	
nur Einzelhäuser zulässig	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
VERKEHRSPFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
private Grünfläche (Hausgärten)	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
RRB Regenrückhaltebecken	
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
Fläche für die Landwirtschaft	
Fläche für Wald	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Mit Gehrecht für die Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Fahrrecht für Radfahrer zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
§ 1 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)	
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenebene – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksochse).	
a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens	
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.	
b) maximale Firsthöhe	
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt 9,0 m nicht überschreiten.	
c) Traufenhöhe	
Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt 4,0 m nicht überschreiten.	
§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)	
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von	
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,	
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,	
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.	
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflurigem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden.	
Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.	
§ 3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)	
Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.	
§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen	
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.	
§ 5 Immissionsschutz	
Aufgrund unterschiedlicher Lärmbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird dieser in zwei unterschiedlich zu beurteilende Lärmbereiche – mit Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht – unterteilt:	
Bereich 1:	
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Bereich 1 überschritten. Es werden an den nach Norden orientierten Gebäudesiten maximal 66 / 59 dB(A) (Tag / Nacht) und an den Ost- bzw. Westseiten der Gebäude 61 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.	
Die nach Norden gerichteten Außenbauteile der Gebäude, deren Räume nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w.res. = 40 dB) gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die Außenbauteile der Ost- und Westseiten der Gebäude in den Lärmpegelbereich III (erf. R' w.res. = 35 dB) einzustufen.	
Im Bereich 1 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der nördlich gelegenen Straße durch die zukünftige Bebauung eintritt. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind an der Nordseite der Gebäude nicht zulässig.	
Bereich 2:	
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Bereich 2 an den nach Norden orientierten Gebäudesiten überschritten. Es werden an den nach Norden orientierten Gebäudesiten maximal 55 / 48 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.	
Die nach Norden gerichteten Außenbauteile der Gebäude, deren Räume nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind in den Lärmpegelbereich II (erf. R' w.res. = 30 dB) gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.	
Für die Bereiche 1 und 2 gilt gleichermaßen:	
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.	
§ 6 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	
Die innerhalb des Bebauungsplanbereichs festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (sh. landschaftsökologischer Fachbeitrag). Neupflanzungen und vorhandener Baumbestand sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.	
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.	
§ 7 Durchgrünung des Siedlungsbereichs (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	
In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (sh. landschaftsökologischer Fachbeitrag in der Anlage zur Begründung).	
§ 8 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. Nr. 25 a BauGB)	
Innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbau je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.	
§ 9 Freihaltezone gegenüber Wendenanlagen – Abstandsfläche	
An der in der Planzeichnung festgesetzten Wendenanlage (Wendepfaddurchmesser = 16,0 m) ist eine umlaufende Freihaltezone von 1,0 m auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.	

§10 Grundwasserentnahme
Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser – auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen – ist unzulässig.

§11 Nutzungsregelung
Gem. § 31 BauGB ist ein zweites Vollgeschöb als Ausnahme zulässig, sofern dieses im Sinne des §2 NBauO (4) Satz 2 als Dachgeschoss errichtet wird.

B. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspitze

a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.

b) Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt zwischen 38° und 45°

c) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontspitze sind zulässig.

– ihre Gesamtlänge darf je Gebäude 1/3 der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) – nicht überschreiten.

– Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. –einschnitte (Loggien) wird auf 1,00 m begrenzt.

– Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspitze sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.

– Frontspitze müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.

– Die Errichtung von Dachreihen bzw. Dachlaternen ist nicht zulässig.

d) Garagen (§12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

3. Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

Bei Einzelhäusern auf dem gleichen Baugrundstück und bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die im Rechtssinne als Einzelhaus einzustufen sind, gilt diese Vorschrift entsprechend.

4. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die außerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden, sind durch Hecken, oder Bäume und Sträucher oder Rankpflanzen wirksam einzugrenzen.

5. Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften (s. Punkt 1–4) handelt.

2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

C. Hinweis:

1. Von der nördlich das Plangebiet tangierenden "Von Gülen-Strasse" gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser verkehrsmäßig errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 208 "Östlich der Albert-Schweitzer-Strasse" tritt der Bebauungsplan Nr. 5 außer Kraft, sofern der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 208 ersetzt wird.

3. Empfehlung

Regenwassernutzung

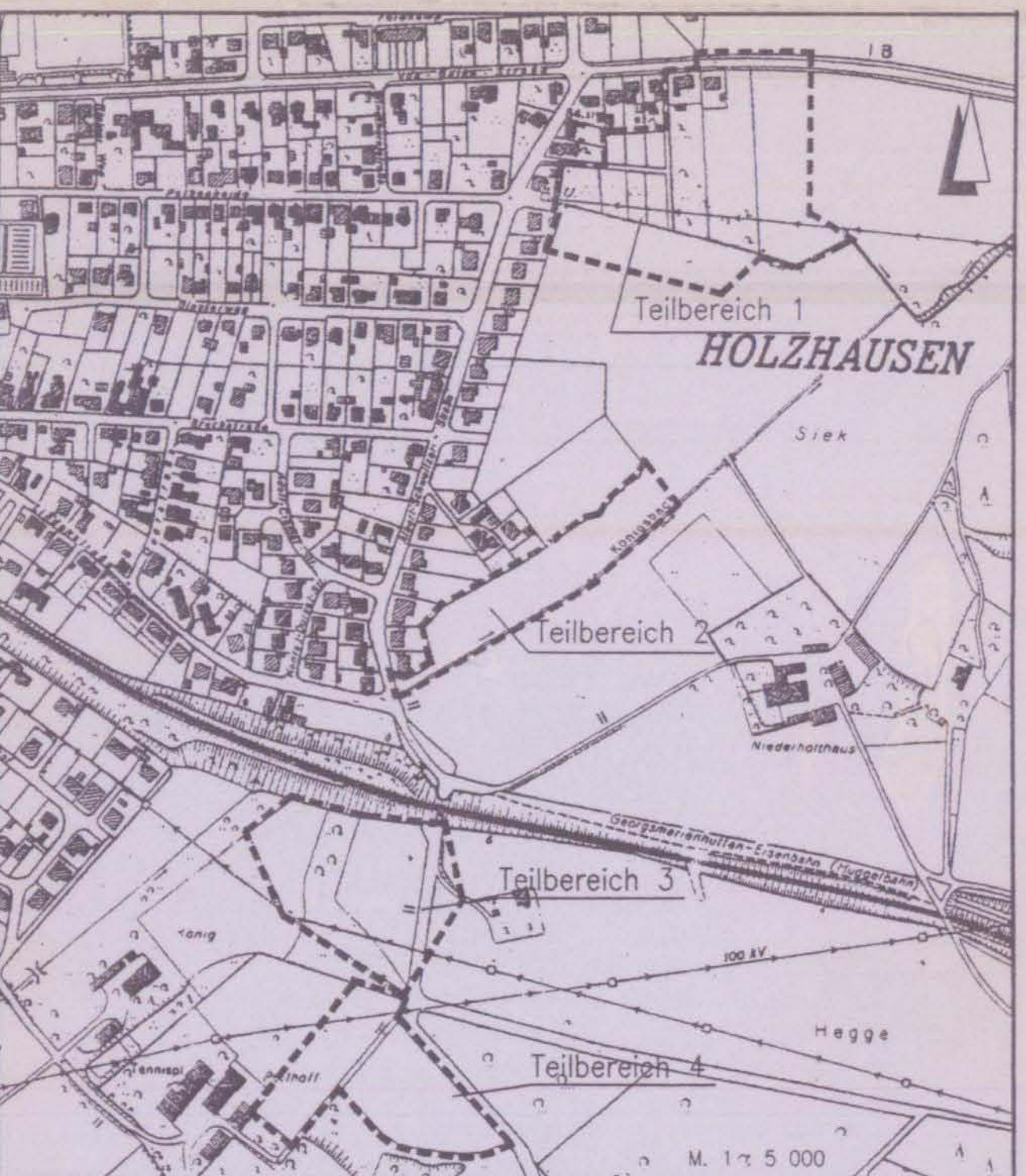
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefungen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Solarernergie

Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solarkollektoren empfohlen.

Präambel und Ausfertigung	
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. 208 "Östlich der Albert-Schweitzer-Strasse" Teil I bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/verabschiedeten/abstimmenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:	
Georgsmarienhütte, den 19.10.1999	gez. Lunte Bürgermeister
(SIEGEL)	
Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.	
Georgsmarienhütte, den 19.10.1999	S gez. Lunte Bürgermeister
Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	L4-1435/1999
Liegenschaftskarte: Holzhausen	
Maßstab: 1 : 1000	
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersetzes vom 2.7.1985, Nds. OVG S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. OVG S. 300).	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.1999). 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 04.10.1999	gez. i. A. R. Herhoff Unterschrift
Katasteramt Osnabrück	Siegel
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von	
INGENIEUR PLANUNG Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Otto-Lilienthalstr. 13, 48134 Wollhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88	
Wollhorst, den 15.07.1999	gez. Eversmann Eversmann

Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.03.1999 bis 23.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Georgsmarienhütte, den 19.10.1999	S gez. Lunte Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Georgsmarienhütte, den 19.10.1999	S gez. Lunte Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 208 gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.1999 im Amtsblatt Nr. 20 bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.1999 rechtsverbindlich geworden.	
Georgsmarienhütte, den 04.11.1999	S gez. Lunte Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Georgsmarienhütte, den	Bürgermeister
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Georgsmarienhütte, den	Bürgermeister



STADT GEORGSMARIENHÜTTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 208
"ÖSTLICH DER
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE"
TEIL I
Abschrift

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe (§9 (2) BauGB)

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

b) maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 9,0 m nicht überschreiten.

c) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt 4,0 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden.

Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

§ 3 Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 5 Immissionsschutz

Aufgrund unterschiedlicher Lärmbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird dieser in zwei unterschiedlich zu beurteilende Lärmbereiche – mit Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht – unterteilt:

Bereich 1:

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Bereich 1 überschritten. Es werden an den nach Norden orientierten Gebäudeseiten maximal 66 / 59 dB(A) (Tag / Nacht) und an den Ost- bzw. Westseiten der Gebäude 61 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die nach Norden gerichteten Außenbauteile der Gebäude, deren Räume nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w, res. = 40 dB) gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die Außenbauteile der Ost- und Westseiten der Gebäude in den Lärmpegelbereich III (erf. R' w, res. = 35 dB) einzustufen.

Im Bereich 1 sind Außenwohnbereich (Terrassen, Balkone) so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der nördlich gelegenen Straße durch die zukünftige Bebauung eintritt. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind an der Nordseite der Gebäude nicht zulässig.

Bereich 2:

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Bereich 2 an den nach Norden orientierten Gebäudeseiten überschritten. Es werden an den nach Norden orientierten Gebäudeseiten maximal 55 / 48 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die nach Norden gerichteten Außenbauteile der Gebäude, deren Räume nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind in den Lärmpegelbereich II (erf. R' w, res. = 30 dB) gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Für die Bereiche 1 und 2 gilt gleichermaßen:

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- § 6 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr.25 a BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (sh. landschaftsökologischer Fachbeitrag). Neuanpflanzungen und vorhandener Baumbestand sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

- § 7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (sh. landschaftsökologischer Fachbeitrag in der Anlage zur Begründung).

- § 8 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

- § 9 Freihaltezone gegenüber Wendeanlagen – Abstandsfläche
An der in der Planzeichnung festgesetzten Wendeanlage (Wendeplatzdurchmesser = 16.0 m) ist eine umlaufende Freihaltezone von 1.0 m auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.

§10 Grundwasserentnahme

Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser – auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen – ist unzulässig.

§11 Nutzungsregelung

Gem. § 31 BauGB ist ein zweites Vollgeschoß als Ausnahme zulässig, sofern dieses im Sinne des §2 NBauO (4) Satz 2 als Dachgeschoss errichtet wird.

B. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspitze
 - a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
 - b) Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 45°.
 - c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontspitze sind zulässig.
 - Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Traufenlänge – gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche ($h/2$) – nicht überschreiten.
 - Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.
 - Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspitze sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m eingehalten wird.
 - Frontspitze müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.
 - Die Errichtung von Dachreitern bzw. Dachlaternen ist nicht zulässig.
 - d) Garagen (§12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).
3. Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

Bei Einzelhäusern auf dem gleichen Baugrundstück und bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die im Rechtssinne als Einzelhaus einzustufen sind, gilt diese Vorschrift entsprechend.
4. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die außerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden, sind durch Hecken, oder Bäume und Sträucher oder Rankpflanzen wirksam einzugrünen.
5. Ordnungswidrigkeiten
 1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften (s. Punkt 1–4) handelt.
 2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

C. Hinweis:

1. Von der nördlich das Plangebiet tangierenden "Von Galen-Straße" gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 208 "Östlich der Albert-Schweitzer-Straße" tritt der Bebauungsplan Nr. 5 außer Kraft, sofern der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 208 erfaßt wird.
3. Empfehlung

Regenwassernutzung
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Solarenergie
Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solarkollektoren empfohlen.