

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
Gemarkung Holzhausen Flur 6  
Feldvergleich vom 12.06.1992 Az.: V 2046/92  
Katasteramt Osnabrück, den 29.06.1992

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WR** Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GPZ** 0,6 Geschoßflächenzahl

**GRZ** 0,4 Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise

**a** Abweichende Bauweise

**Baulinie**

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Sonstige Planzeichen**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Zweckbestimmung**  
- Spielplatz

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Bestand**

Auf Grund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 122 "Sutfeld Teil I" - 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.08.1994

Bürgermeister



Stadtdirektor

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO**

**1.1.1** Gem. § 16 (3) 1 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

**1.1.2** Gem. § 16 (3) 2 BauNVO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoß (über Geländeoberfläche) begrenzt.  
Gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO darf die höchste Geschoßzahl ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt, und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

**1.1.3** Gem. § 16 (3) 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen begrenzt auf 7,50 m, gemessen von OK fertiger Fußboden Erdgeschoß.

**1.1.4** Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6.

**1.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**

Im Geltungsbereich der 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 122 "Sutfeld Teil I" sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2. Verkehrsflächen gem. § 9 BauGB**

Gem. § 9 Abs. 1.11 BauGB wird die 5,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche, welche der Erschließung der Grundstücke "Im Erlengrund 11, 15, 17, 19, 21, 23a, 23 und 25" dient, als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

**3. Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO**

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung ausgenommen.

**4. Hinweise**

**4.1 Bodenversiegelungen**

Die Bodenversiegelungen im Bereich der Baugrundstücke sollen auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Zur Bodenbefestigung großflächiger Terrassen, Grundstückswege und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (ca. 30 %) gewählt werden.

**4.2 Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall sind umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück oder die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

**5. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122.1 "Sutfeld Teil I", für den vorliegenden Geltungsbereich, einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 122 "Sutfeld Teil I" und Nr. 122 "Sutfeld Teil II" der Stadt Georgsmarienhütte, genehmigt am 21.04.1978, außer Kraft.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 19.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Sutfeld Teil I" - 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 02.08.1994

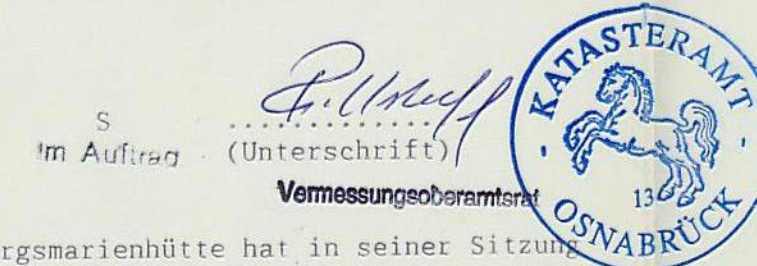


Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.06.1992). 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, 06.08.1994

Katasteramt Osnabrück



Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.1994 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 28.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 08.03.1994 bis 15.04.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 02.08.1994



Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.08.1994



Stadtdirektor

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

Osnabrück, den 09. Jan. 1995

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor

In Vertretung



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 31.12.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 26 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1994 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 01.02.1995



Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, 03.09.1996



Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, 21.02.2002



Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 5 000

**STADT GEORGSMARIENHÜTTE**

Bebauungsplan Nr. 122 "Sutfeld Teil I"

- 7. Änderung **URSCHRIFT**



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO

1.1.1 Gem. § 16 (3) 1 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

1.1.2 Gem. § 16 (3) 2 BauNVO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschöß (über Geländeoberfläche) begrenzt.  
Gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO darf die höchste Geschößzahl ausnahmsweise durch ein Vollgeschöß gem. § 2 Abs. 4 NBauO überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß handelt, und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

1.1.3 Gem. § 16 (3) 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen begrenzt auf 7,50 m, gemessen von OK fertiger Fußboden Erdgeschöß.

1.1.4 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$ .

### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Im Geltungsbereich der 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 122 "Suttfeld Teil I" sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2. Verkehrsflächen gem. § 9 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1.11 BauGB wird die 5,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche, welche der Erschließung der Grundstücke "Im Erlengrund 11, 15, 17, 19, 21, 23a, 23 und 25" dient, als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

## 3. Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung ausgenommen.

## 4. Hinweise

### 4.1 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen im Bereich der Baugrundstücke sollen auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Zur Bodenbefestigung großflächiger Terrassen, Grundstückswege und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (ca. 30 %) gewählt werden.

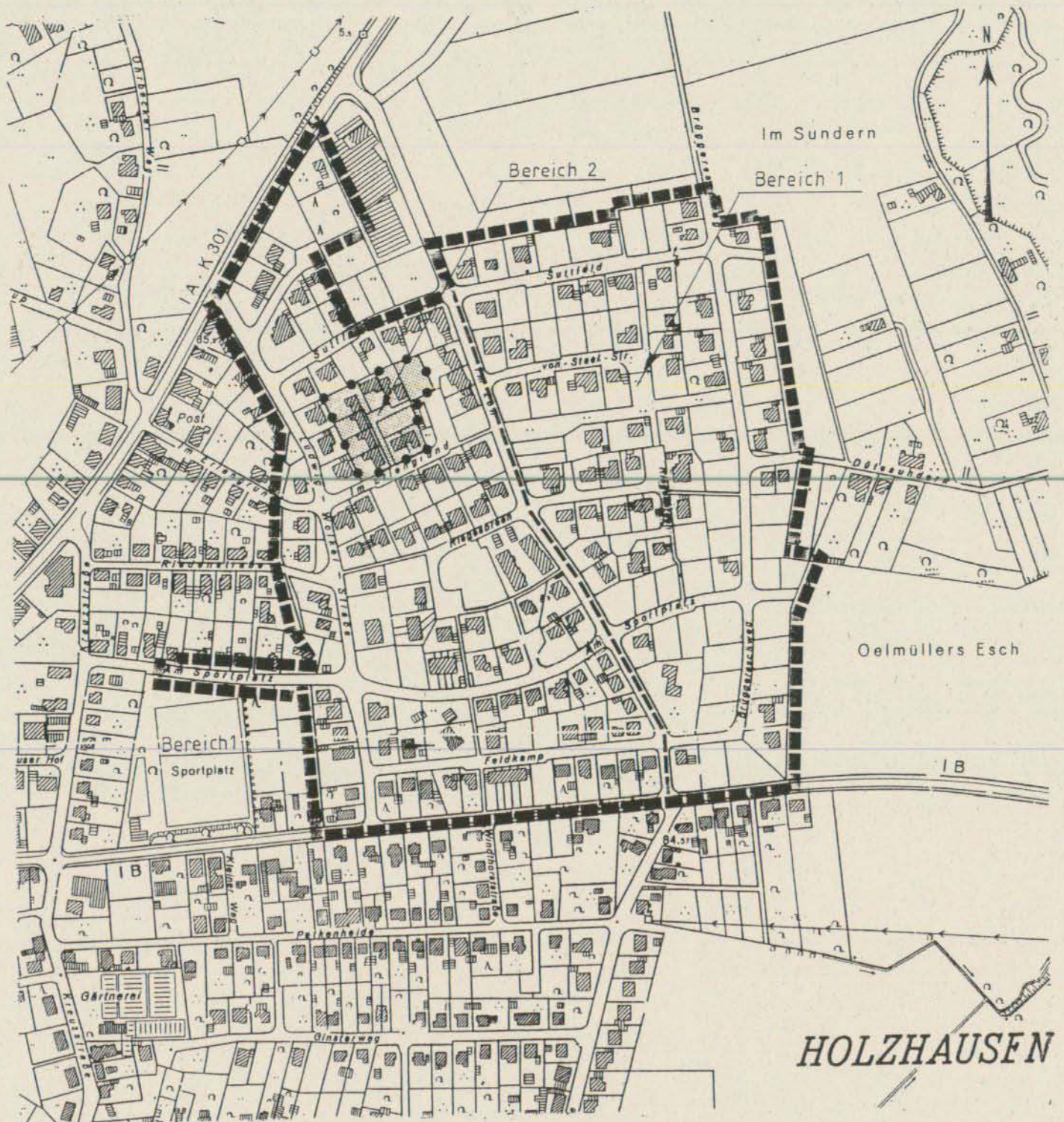
### 4.2 Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall sind umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück oder die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

## 5. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122.I "Suttfeld Teil I", für den vorliegenden Geltungsbereich, einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 122 "Suttfeld Teil I" und Nr. 122 "Suttfeld Teil II" der Stadt Georgsmarienhütte, genehmigt am 21.04.1978, außer Kraft.





Dachausbildung: Bereich 1- Sattel- und Walmdächer 28° - 35°  
 Bereich 2- Flachdächer bis 10°, Sattel- und Walmdächer 28° - 35°



Planausschnitt M. 1 : 5 000

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

ABSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 122 . I " Suttfeld Teil I "

Bebauungsplan Nr. 122 . II " Suttfeld Teil II "

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - 1. Änderung



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Bereich unterschiedlicher Dachausbildung



**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - 1. Änderung**

**für den Geltungsbereich der Bebauungspläne**

**Nr. 122 "Suttfeld Teil I"**

**Nr. 122 "Suttfeld Teil II"**

**der Stadt Georgsmarienhütte**

**Präambel**

Auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 122 "Suttfeld" "Teil I" und "Teil II" als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.08.1994

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

i. V. gez. Middelberg  
Stadtdirektor

**§ 1 Geltungsbereich der 1. Änderung**

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 122 "Suttfeld Teil I" und "Suttfeld Teil II".

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, M. 1:5000, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

**§ 2 Dachausbildung**

**2.1 Dachform/Dachneigung**

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen.

Im Bereich 1 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.

Im Bereich 2 sind neben Flachdächern bis 10° Neigung auch Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.

**2.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bei ein- und zwei-geschossigen Gebäuden zulässig.

Die Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.



### § 3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden ("Sockelhöhe") darf, gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß, das Maß von 0,50 m in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.

Für die im Planbereich zulässigen baulichen Anlagen mit Sattel- oder Walmdach darf

1. eine Geschosshöhe von 3,00 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis Oberkante fertiger Fußboden je Geschos, nicht überschritten werden.
2. für den Bereich 1 der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) das Maß von 0,60 m, die gemessen von Oberkante fertiger Fußboden oberstes Geschos, nicht überschreiten.
3. für den Bereich 2 der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) das Maß von 1,00 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden oberstes Geschos, nicht überschreiten.

### § 4 Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Bauflucht) dürfen eine Höhe von 0,6 m, gemessen ab Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Auf den übrigen Grundstücksgrenzen darf das Maß von 1,20 m nicht überschritten werden.

Einfriedungen aus Stein oder Beton dürfen auf allen Grundstücksgrenzen das Maß von 0,3 m über Gelände nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Stützmauern.

Stacheldrahtzäune und engmaschige Drahtzäune (Maschenabstand kleiner als 4 cm) sind unzulässig.