

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse (sh. auch TxH, FS 3)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenzen
—	Hauptfirstrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der hinteren Grundstücksanlagen, der Versorgungs-Träger und der Stadt Georgsmarienhütte (sh. auch TxH, FS 3)
---	--

Grünflächen

—	private Grünflächen (Hausgärten)
---	----------------------------------

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung innerhalb eines Baugebietes

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. 233 „Fintelstätten-Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.12.2002



*hmt*  
Bürgermeister

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:

Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im WR-Gebiet nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) 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 mindestens in einem Punkt auf die Höhe des bergseitig anstehenden vorhandenen Geländes zu bringen. Auf § 16 NBauO wird nachrichtlich verwiesen.

Die max. Firsthöhe für Bauten im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 11,00 m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, 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 Geschöß gemacht werden, wenn dieses Vollgeschöß gem. § 2 (4) NBauO ein Obergeschöß (Dachgeschöß) ist.

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenträume auf die max. zulässige Geschossfläche anzurechnen.

4. Bauweise, Neubau- und Wohnungsbegrenzung (WR):

Je Altbau-Grundstück ist nur eine Hinterlieger-Neubauweise mit max. zwei Wohnungseinheiten je Bauvorhaben zulässig.

5. Pflanzgebot:

Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbauweise im WR mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen.

6. Bodenversiegelung / max. GRZ

Die festgesetzte GRZ beinhaltet die maximale Grundstücksversiegelung durch Hochbauten (Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zuwegungen - §§ 12 + 14 NBauO i.V.m. § 19(4) NBauO. Ausnahmeweise kann die zulässige GRZ durch erforderliche Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze bis zu 30 % überschritten werden, wenn die Versiegelung v.g. Flächen in relativ wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (Schotterrasen, wassergebundene Decke, breittufige Pflasterung mit einem Fugenanteil > 30%). Baurechtlich erforderliche Stellplätze von Zweit-Bauvorhaben, die auf den Vorderliegergrundstücken nachgewiesen werden, sind dem Hinterliegergrundstück hinzuzurechnen.

7. Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Diese Flächen/Anlagen können im gegenseitigen Einvernehmen zwischen benachbarten Grundeigentümern auch an anderer Stelle auf den betreffenden Algrundstücken bzw. auch gemeinsam (eine Zufahrt für zwei Hinterliegergrundstücke) realisiert werden.

Die Hinterliegergrundstücke sind durch private Erschließungsflächen/-anlagen in ausreichender Breite (mind. 3,50 m bei Einzelzufahrten, mind. 4 m bei gemeinsamen Zufahrten) als Abmarkung aus dem Algrundstück oder in Form von durch Bauland gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 5 (2) NBauO über das vorgelagerte Algrundstück zugunsten der Hinterlieger nachzuweisen.

Im direkten Gebäudebereich der den Neubaugrundstücken vorgelagerten Albauten kann ausnahmeweise die Reduzierung der festgesetzten Mindest-Zufahrtsbreite für die Zweitbau-Grundstücke von 3,50 m auf mindestens 3,00 m gestattet werden.

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

1. Firstrichtung:

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

2. zulässige Dachform und -neigung

Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt im WA-Gebiet 45° - 50°, im WR-Gebiet 35° - 40°. Im WR-Bereich sind auch Pultdächer zulässig. Hierbei hat sich die Neigung der Hauptdachfläche hangabwärts zu orientieren.

Nebenanlagen und Garagen/CP können auch mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern versehen werden.

3. Dachaufbauten (Gauben), Solarenergieanlage

Dachaufbauten (Gauben und Dachschneit) sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen. Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbogengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschöß- und Spitzbogengauben („Gaupe über Gaupe“) sind unzulässig.

Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,50 m, von den Orgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten. Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.

Frontspitze (Zwerggiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufänge. Der Frontspitz muß ab Erd- bzw. Kellergeschöß mindestens 0,50 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden. Für Pultdächer sind Frontspitze unzulässig.

4. Einheitsliche Gestaltung von Bauten

Gebäude mit nebeneinanderliegenden Wohnungen, die in der Außenansicht einem „Doppelhaus“ entsprechen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Türformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

5. Grundstückseinfriedung

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig, jedoch Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis max. 1,00 m. Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, soweit diese im Bereich des jeweiligen überbaubaren Bereiches liegen.

6. Begrünung vertikaler Bauteile

Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).

7. Pflanzausschlüsse

Koniferen sind nur als Solitär zulässig. Eine linienförmige Grundstücks-/grenzbepflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen (Nadelbaum)pflanzungen ist nicht zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der §§ 3 bis 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 oder den §§ 3, 4 und 6 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 10.000 DM geahndet werden.

D. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen

Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortsgemeinde zu melden.

3. Ökologische Empfehlungen

Begleitmaßnahmen / versickerung

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

Solarenergie

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

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachen / flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

Fassadenbegrünung/Gründächer

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

4. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im 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.

5. Gründungsuntersuchungen für Gebäude

Im Bereich des Plangebietes steht gem. Bodenkarte und nach Ortskunde klüftiger Sandstein unter einer 30 – 50 cm starken Lösslehm- und Mutterbodenschicht an. Entsprechende gutachtliche Standortfeststellungsnachweise des Baugrundes im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben sowie der Nachweis der Sicherung der oberliegenden Gesteinsformationen und vorhandenen Bauten sind unbedingt zu empfehlen – sh. auch § 16 NBauO.

6. Müllentsorgung

Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abfuhr bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

7. Erd-Versorgungskabel und -leitungen

Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

8. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch diesen Plan erfassten Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 „Untere Fintelstätte, außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Fintelstätten-Erweiterung“ einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 12.12.2002



*hmt*  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit ÖBV und der Begründung lagen vom 09.09.2002 – 18.10.2002 öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 13.12.2002



*hmt*  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.12.2002



*hmt*  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 13.03.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wurde damit am 13.03.2003 rechtsverbindlich.

Georgsmarienhütte, 27.03.2003



*hmt*  
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,

S  
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

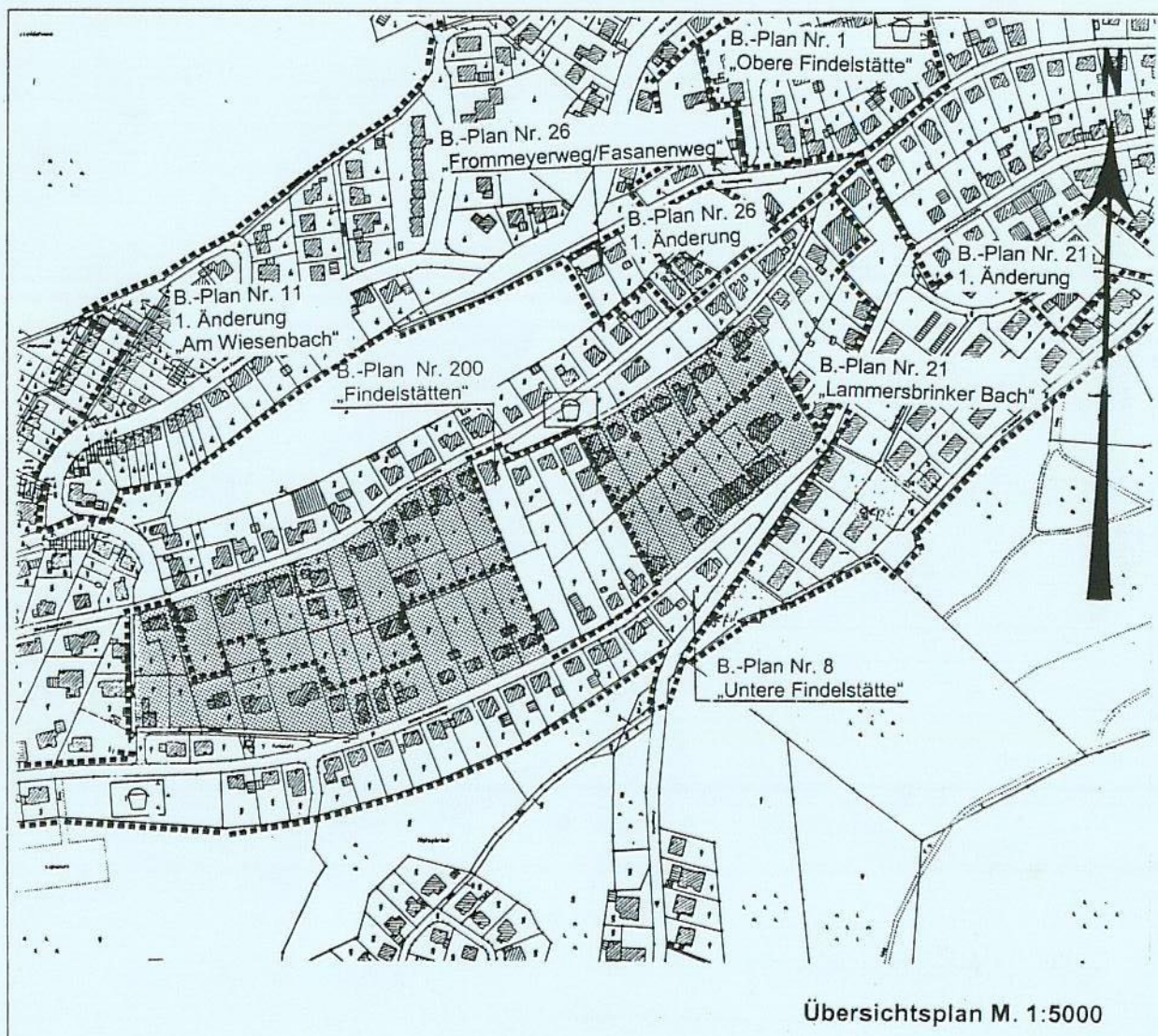
Georgsmarienhütte,

S  
Bürgermeister

Stadt Georgsmarienhütte



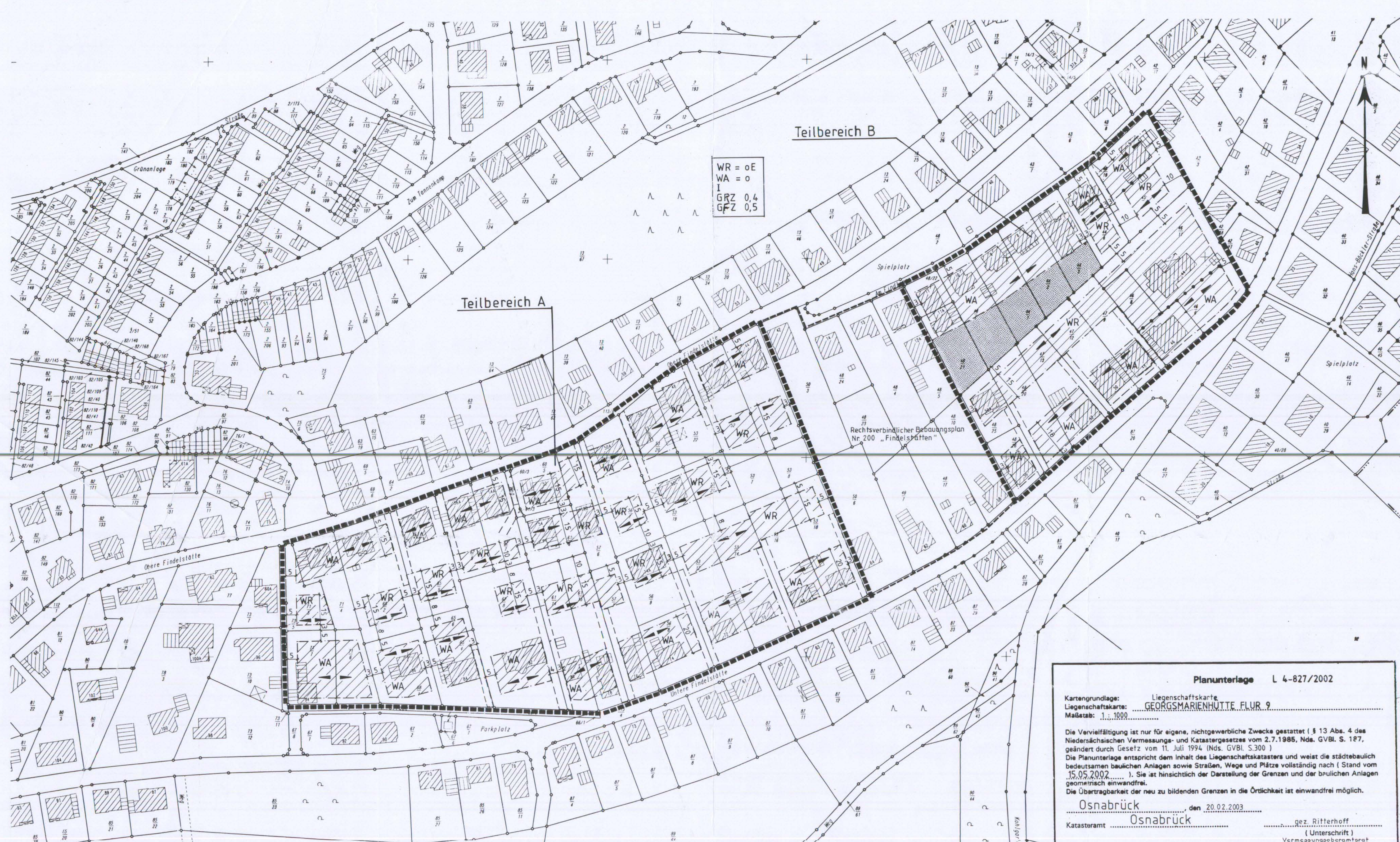
Bebauungsplan Nr. 233  
“Fintelstätten – Erweiterung”  
mit Örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan M 1:5000

Urschrift





- Zeichenerklärung:**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - WR Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- I Zahl der Vollgeschosse (sh. auch Txtl. FS 3)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
- o offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenzen
  - Hauptfirsttrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der hinteren Grundstücksanlieger, der Versorgungs-Träger und der Stadt Georgsmarienhütte (sh. auch Txtl. FS 7)
- Grünflächen**
- private Grünflächen (Hausgärten)
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung innerhalb eines Baugebietes

**Präambel**

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. 233 „Findelstätten-Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 13.12.2002

S. gez. Lunke  
Bürgermeister

**A. Textliche Festsetzungen**

**1. Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:**  
Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)  
Im WR-Gebiet nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes)  
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 mindestens in einem Punkt auf die Höhe des bergseitig anstehenden vorhandenen Geländes zu bringen. Auf § 16 NBauO wird nachträglich verwiesen.

Die max. Firsthöhe für Bauten im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 11,00 m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, 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 Geschosß gemacht werden, wenn dieses Vollgeschosß gem. § 2 (4) NBauO ein Obergeschosß (Dachgeschosß) ist.

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenträume auf die max. zulässige Geschosßfläche anzurechnen.

**4. Bauweise, Neubau- und Wohnungsbegrenzung (WR):**  
Je Altbau-Grundstück ist nur eine Hinterlieger-Neubauweise mit max. zwei Wohnungseinheiten je Bauviolen zulässig.

**5. Pflanzgebot:**  
Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbauweise im WR mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen.

**6. Bodenversiegelung / max. GRZ**  
Die festgesetzte GRZ beinhaltet die maximale Grundstücksversiegelung durch Hochbauten (Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zugewegungen - §§ 12 + 14 NBauO i.V.m. § 19(4) NBauO. Ausnahmeweise kann die zulässige GRZ durch erforderliche Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze bis zu 30 % überschritten werden, wenn die Versiegelung v.g. Flächen in relativ wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, breitflächige Pflasterung mit einem Fugenanteil > 30%). Baurechtlich erforderliche Stellplätze von Zweit-Bauvorhaben, die auf den Vorderliegergrundstücken nachgewiesen werden, sind dem Hinterliegergrundstück hinzuzurechnen.

**7. Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke**  
Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Diese Flächen/Anlagen können im gegenseitigen Einvernehmen zwischen benachbarten Grundeigentümern auch an anderer Stelle auf den betreffenden Altgrundstücken bzw. auch gemeinsam (eine Zufahrt für zwei Hinterliegergrundstücke) realisiert werden.

Die Hinterliegergrundstücke sind durch private Erschließungsflächen/-anlagen in ausreichender Breite (mind. 3,50 m bei Einzelzufahrten, mind. 4 m bei gemeinsamen Zufahrten) als Abtrennung aus dem Altgrundstück oder in Form von durch Baulinien gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 5 (2) NBauO über das vorgelagerte Altgrundstück zugunsten der Hinterlieger nachzuweisen.

Im direkten Gebäudebereich der neu Baugrundstücken vorgelagerten Altbauten kann ausnahmeweise die Reduzierung der festgesetzten Mindest-Zufahrtsbreite für die Zweitbau-Grundstücke von 3,50 m auf mindestens 3,00 m gestattet werden.

**B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)**

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

**2. zulässige Dachform und -neigung**  
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt im WA-Gebiet 45° - 50°, im WR-Gebiet 35° - 40°. Im WR-Bereich sind auch Pultdächer zulässig. Hierbei hat sich die Neigung der Hauptdachfläche hangabwärts zu orientieren.

Nebenanlagen und Garagen/CP können auch mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern versehen werden.

**3. Dachaufbauten/Gaube/Solaranlagen**  
Dachaufbauten (Gaube und Dachschneit) sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfulinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen. Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschosß- und Spitzbodengauben („Gäube über Gäube“) sind unzulässig.

Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,50 m, von den Ortsgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten. Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.

Frontspitze (Zwerchgiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Der Frontspitz muß ab Erd- bzw. Kellergeschosß mindestens 0,50 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden.

Für Pultdächer sind Frontspitze unzulässig.

**4. Einheitliche Gestaltung von Bauten**  
Gebäude mit nebeneinanderliegenden Wohnungen, die in der Außenansicht einem „Doppelhaus“ entsprechen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Türformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

**5. Grundstückseinfriedung**  
Sittliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig, jedoch Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis max. 1,00 m.  
Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, soweit diese im Bereich des jeweiligen überbaubaren Bereiches liegen.

**6. Begrünung vertikaler Bauteile**  
Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Kletter-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).

**7. Pflanzanschlüsse**  
Koniferen sind nur als Solitär zulässig. Eine linienförmige Grundstücks(grenz)beplanung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen Nadelbaumplantagen ist nicht zulässig.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der §§ 3 bis 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 oder den §§ 3, 4 und 6 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 10.000 DM geahndet werden.

**D. Hinweise**

**1. Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmallage – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**2. Altablagierungen**  
Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.

**3. Ökologische Empfehlungen**  
**Regenwasserumleitung / -versickerung**  
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwasserumleitung verwendet werden. Bei einer zusätzlich Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegende Baugrundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.  
**Solaranlage**  
Zur Erwärmmg des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

**Bodenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt. (sh. auch Txtl. Festsetzung Nr. 7).  
**Fassadenbegrünung/Gründächer**  
Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachen / flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

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

**5. Gründungsuntersuchungen für Gebäude**  
Im Bereich des Plangebietes steht gem. Bodenkarte und nach Ortskunde klüftiger Sandstein unter einer 30 – 50 cm starken Lösslehm- 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. auch § 18 NBauO.

**6. Müllentsorgung**  
Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

**7. Erd-Versorgungskabel und -leitungen**  
Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfs. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

**8. Ausnahmen**  
Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

**9. Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch diesen Plan erfassten Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 „Untere Findelstätte, außer Kraft.

**Aufstellungsbeschuß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 „Findelstätten-Erweiterung“ einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2001 örtlich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 12.12.2002

S. gez. Lunke  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans, der ÖBV und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.2002 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit ÖBV und der Begründung lagen vom 09.09.2002 – 18.10.2002 öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 13.12.2002

S. gez. Lunke  
Bürgermeister

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.12.2002

S. gez. Lunke  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am „15.03.2003...“ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. „5...“ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wurde damit am „15.03.2003...“ rechtsverbindlich.

Georgsmarienhütte, 27.03.2003

S. gez. Lunke  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Georgsmarienhütte,

S. Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

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

Georgsmarienhütte,

S. Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.  
Georgsmarienhütte, 27.03.03  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag





# A. Textliche Festsetzungen

## 1. Ausnahmen von der Art baulicher Nutzung:

Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

im WR-Gebiet nach § 3 (3) BauNVO

(Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes)

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 mindestens in einem Punkt auf die Höhe des bergseitig anstehenden vorhandenen Geländes zu bringen. Auf § 16 NBauO wird nachrichtlich verwiesen.

Die max. Firsthöhe für Bauten im **Allgemeinen Wohngebiet** beträgt 11.00 m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, 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 Geschöß gemacht werden, wenn dieses Vollgeschöß gem. § 2 (4) NBauO ein Obergeschöß (Dachgeschöß) ist.

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenräume auf die max. zulässige Geschossfläche anzurechnen.

## 4. Bauweise, Neubau- und Wohnungsbegrenzung (WR):

Je Altbau-Grundstück ist nur eine Hinterlieger-Neubebauung mit max. zwei Wohnungseinheiten je Bauvorhaben zulässig.

## 5. Pflanzgebot:

Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbebauung im WR mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen.

## 6. Bodenversiegelung / max. GRZ

Die festgesetzte GRZ beinhaltet die maximale Grundstücksversiegelung durch Hochbauten (Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zuwegungen - §§ 12 + 14 NBauO i.V.m. § 19(4) NBauO. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ durch erforderliche Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze bis zu 30 % überschritten werden, wenn die Versiegelung v.g. Flächen in relativ wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (Schotterrasen, wassergebundene Decke, breitfugige Pflasterung mit einem Fugenanteil > 30%).

Baurechtlich erforderliche Stellplätze von Zweit-Bauvorhaben, die auf den Vorderliegergrundstücken nachgewiesen werden, sind dem Hinterliegergrundstück hinzuzurechnen.

## 7. Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Diese Flächen/Anlagen können im gegenseitigen Einvernehmen zwischen benachbarten Grundeigentümern auch an anderer Stelle auf den betreffenden Altgrundstücken bzw. auch gemeinsam (eine Zufahrt für zwei Hinterliegergrundstücke) realisiert werden.



Die Hinterliegergrundstücke sind durch private Erschließungsflächen/ -anlagen in ausreichender Breite (mind. 3,50 m bei Einzelzufahrten, mind. 4 m bei gemeinsamen Zufahrten) als Abmarkung aus dem Altgrundstück oder in Form von durch Baulast gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 5 (2) NBauO über das vorgelagerte Altgrundstück zugunsten der Hinterlieger nachzuweisen.

Im direkten Gebäudebereich der den Neubaugrundstücken vorgelagerten Altbauten kann ausnahmsweise die Reduzierung der festgesetzten Mindest-Zufahrtsbreite für die Zweitbau-Grundstücke von 3,50 m auf mindestens 3,00 m gestattet werden.



## **B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)**

### **1. Firstrichtung:**

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

### **2. zulässige Dachform und -neigung**

Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt im WA-Gebiet  $45^\circ - 50^\circ$ , im WR-Gebiet  $35^\circ - 40^\circ$ .

Im WR-Bereich sind auch Pultdächer zulässig. Hierbei hat sich die Neigung der Hauptdachfläche hangabwärts zu orientieren.

Nebenanlagen und Garagen/CP können auch mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern versehen werden.

### **3. Dachaufbauten(Gauben), Solarenergieanlage**

Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte) sind bis zu einer Breite von  $1/2$  der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.

Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschoß- und Spitzbodengauben („Gaupe über Gaupe“) sind unzulässig.

Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,50 m, von den Ortgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten.

Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.

Frontispize (Zwerchgiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von  $1/3$  der jeweiligen Trauflänge. Der Frontispiz muß ab Erd- bzw. Kellergeschoß mindestens 0.50 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden.

Für Pultdächer sind Frontispize unzulässig.

### **4. Einheitliche Gestaltung von Bauten**

Gebäude mit nebeneinanderliegenden Wohnungen, die in der Außenansicht einem „Doppelhaus“ entsprechen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Türformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

### **5. Grundstückseinfriedung**

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig, jedoch Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis max. 1.00 m.

Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, soweit diese im Bereich des jeweiligen überbaubaren Bereiches liegen.

### **6. Begrünung vertikaler Bauteile**

Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).

### **7. Pflanzausschlüsse**

Koniferen sind nur als Solitär zulässig. Eine linienförmige Grundstücks(grenz)bepflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen Nadelbaumpflanzungen ist nicht zulässig.



## C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der §§ 3 bis 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 oder den §§ 3, 4 und 6 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 10.000 DM geahndet werden.



## **D. Hinweise**

### **1. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **2. Altablagerungen**

Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortsgemeinde zu melden.

### **3. Ökologische Empfehlungen**

#### **Regenwassernutzung / -versickerung**

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

#### **Solarenergie**

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

#### **Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt. (sh. auch Txtl. Festsetzung Nr. 7).

#### **Fassadenbegrünung/Gründächer**

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

### **4. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im 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.

### **5. 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 Gesteinsinformationen und vorhandenen Bauten sind unbedingt zu empfehlen – sh. auch § 18 NBauO.

### **6. Müllentsorgung**

Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

### **7. Erd-Versorgungskabel und -leitungen**

Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

### **8. Ausnahmen**

Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

### **9. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch diesen Plan erfassten Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 „Untere Findelstätte“, außer Kraft.