

PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) und der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 08.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 151/I-Nord "Hindenburgstrasse" beschlossen, der bestehend aus der Planzeichnung und den nebenschließenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 20.07.1989
Ratsvorsitzender: [Unterschrift]
Stadtdirektor i. V.: [Unterschrift]

VERFAHREN:
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151/I-Nord "Hindenburgstrasse" beschlossen, der Aufstellung beschließt ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Unterzeichnung und Entlohnung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 4 BauGB vom am 01.12.1987 in Form einer Darlegung und Anhörung ermöglicht worden.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.03.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.03.1989 bis 21.04.1989 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.08.1990 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte öffentliche Beteiligung beschlossen.

Die begrenzte Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 09.08.1990 bis 13.08.1990 durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom 09.08.1990 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.08.1990 gegeben.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.1989 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Mahnungen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 09. AUG. 1990
Landkreis Osnabrück, Der Oberkreisdirektor: [Unterschrift]

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 151/I-Nord gem. § 12 BauGB am 15.11.1990 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1990 rechtsverbindlich geworden.

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

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

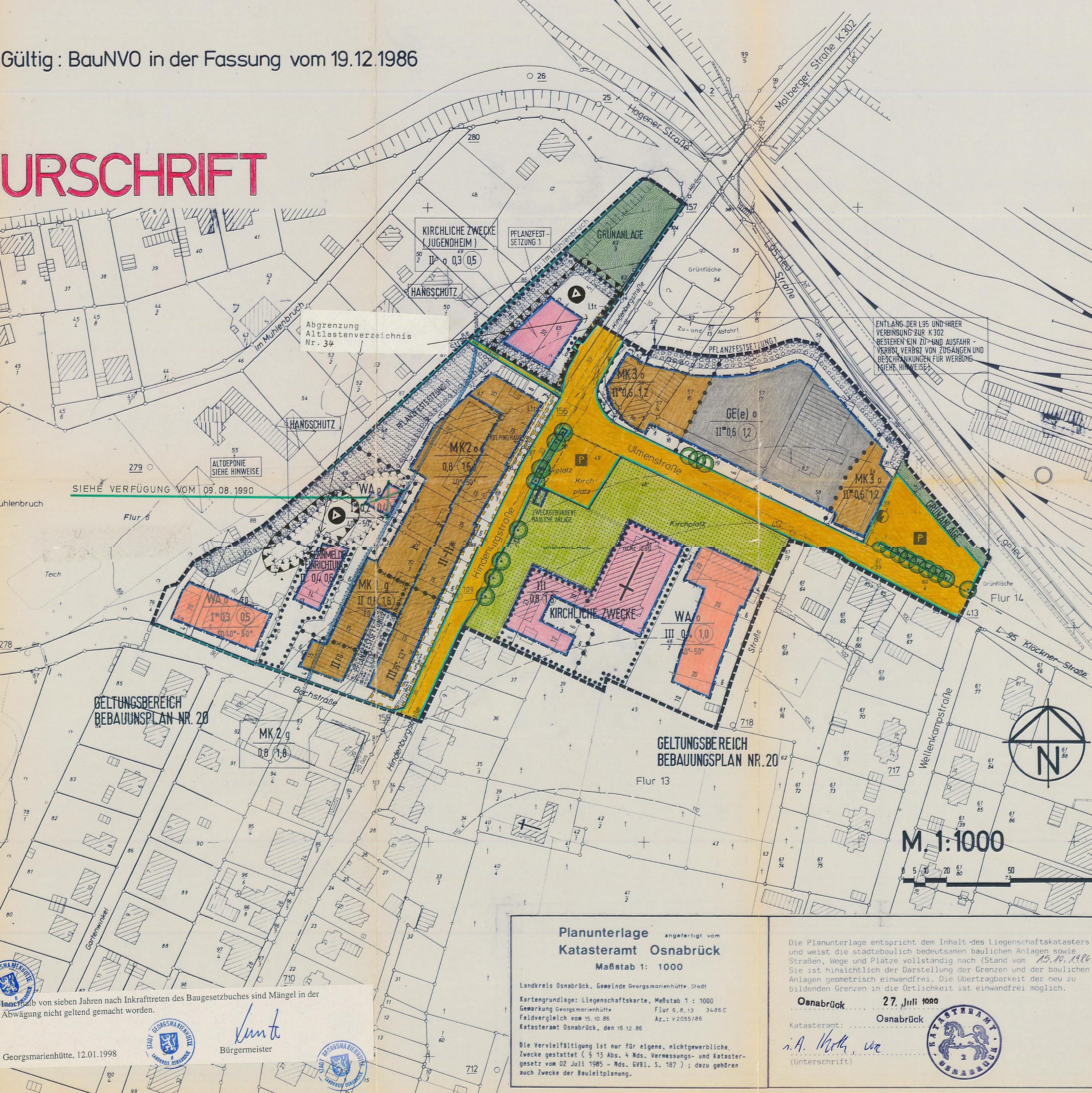
STADTTEIL ALT - GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 151 / I - NORD

"HINDENBURGSTRASSE"

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 19.12.1986

URSCHRIFT



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte, Stadt
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
Gemarkung Georgsmarienhütte Flur 6, 8, 13 34-86
Flüßergleich vom 15.10.86
Katasteramt Osnabrück, den 15.12.86

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.1986). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 27. Juli 1990
[Unterschrift]
Osnabrück

Katasteramt
[Unterschrift]

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MK1 Kerngebiet 1
 - MK2 Kerngebiet 2
 - MK3 Kerngebiet 3
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO: gegliedert und eingeschränkt siehe textliche Festsetzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- GE(e) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe textl. Festsetzungen)
2. HAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)
- 05 Geschossflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (siehe textl. Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen)
 - II* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Ausnahmen (siehe textl. Festsetzungen)
 - I* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschoss (s. textl. Festsetzungen)
 - II-III* Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstgrenze; (mit Ausnahme für Dachgeschoss) (s. textl. Festsetzungen)
3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
 - ED offene Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - g geschlossene Bauweise
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung siehe Planskizzenbuch. Ausnahmen siehe textliche Festsetzungen.
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - F öffentl. Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Öffentliche Stellplatzfläche (Parkplatz)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)
- Trastation
 - HD Erdgashochdruckleitung
7. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- GRÜNLAND
8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERVIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Zone III die Schutzbestimmungen der Verordnung vom 08.09.1966 sind zu beachten.
9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Planfestsetzung 1: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen)
 - Planfestsetzung 2: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Hofbegrünung (s. textl. Festsetzungen)
10. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)
- SD Satteldach
 - FD Flachdach (s. textl. Festsetzungen)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

11. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. von Baugebiet) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 5 BauGB (s. textl. Festsetzungen))
 - Leitungsrecht zugunsten RWE
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
 - Sichtfeld (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB): die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedigungen u.a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - Altoponie siehe Hinweise
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
- a) In Kerngebiet 1, 2 (MK 1, MK 2):
- a1) Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
 - a2) gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- b) In Kerngebiet 2, 3 (MK 2, MK 3):
- gem. § 1 Abs. 5 sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 BauNVO unzulässig.
- c) In Kerngebiet 2 (MK 2):
- gem. § 7 Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des II. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- d) In Kerngebiet 3 (MK 3):
- d1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 u. 7 BauNVO unzulässig.
- e) Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE e):
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch gem. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind.
- f) Allgemeines Wohngebiet (WA):
- f1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - f2) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- g) Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmen *
- gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO
 - Die mit einem Stern (*) versehenen Geschossezahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoss handelt. Diese Ausnahme soll insbesondere auch dann herangezogen werden, wenn durch die Hanglage ein teilweise Unter- oder Obergeschoss als Vollgeschoss zählt.
- h) Zahl der Vollgeschosse II* (mit Ausnahmen):
- gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausnahmsweise ein drittes Geschoss zulassen, wenn es sich um ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handelt.
- i) Jugendheim, Kirchliche Zwecke, Fernmeldeeinrichtung:
- (Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Dienstwohnungen. Die Bruttogeschosshöhe der Wohnungen darf nicht 50 Prozent der tatsächlichen Bruttogeschosshöhe überschreiten.
- k) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB:
- Die entlang der Hindenburgstraße und der Einmündung Bechtstraße eingetragenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit dürfen von der Stadt in den Straßenbau einbezogen werden. Das Leitungsrecht kann allen Versorgungsträgern übertragen werden; incl. Entsorgungsträger.
- l) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO:
- Der Sparranschnittspunkt (Schneidpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeseite) darf bei II. Geschossbauten Gebäudeseiten nur 7,5 m über fertigem Erdgeschosshöhe liegen. Bei III. Geschossbauten Gebäudeseiten erhöht sich das Maß auf 10 m. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika jeweils entsprechend + 0,5 m als Höchstgrenze zulässig. Die Bezugsebene der Höhe ist talseitig fertiger Fußboden Unter- oder Obergeschoss, soweit dies ein Vollgeschoss ist.
- m) Planfestsetzung 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- Die Flächen sind mit verhältnismäßig starker, einheimischer, stauden- und krautreicher Vegetation zu bepflanzen. Je 200 qm ist mind. ein vegetationsstandortgerechter Laubbau- oder Großbaum zu pflanzen, unter dem auch die Gras- und Krautschicht lebensfähig ist.
- n) Planfestsetzung 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Hofbegrünung:
- Die festgesetzte Fläche ist wenigstens zu 50% unversiegelt mit bodenbedeckender Vegetation und/oder Staudenpflanzungen anzulegen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

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

a) Firstrichtung:

- Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist dessen Stellung der baulichen Anlage (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) gleichzusetzen.

b) Dachaufbauten und -einschnitte:

- Dachaufbauten (Guben) und Dachzeile sind bis 1/3 der Trauf- oder Dachlänge der entsprechenden Gebäudeseite nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von über 40 Grad zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walgmat einhalten. Die senkrechte gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut betragen.

c) Eingetragene Dachneigungsbereiche:

- Dächer müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben (vgl. textl. Festsetzungen zu Geschäftszug- u. Höhe baulicher Anlage).

d) Flachdach: Konstruktive Neigungen bis 10 Grad sind zulässig

HINWEISE

1) Altoponie: mit Haus- und Sperrmüll sowie Gefrierabfällen 1946 bis 1956 erfüllt. Folgebelastungen sind nicht bekannt. Vor Baumaßnahmen ist die Art der Belastungen zu überprüfen.

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

3) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtsunwirksam.

4) Entlang der L95 und der Verbindung zur K302 sind zu beachten (vgl. Begründung):

- Werbeschränkungen
- Einfriedigungspflicht
- Verbelastungen durch Verkehrsemissionen

STADT GEORGSMARIENHÜTTE
LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 151/I - NORD
"HINDENBURGSTRASSE"

URSCHRIFT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

ingenieurbüro bernhard bentrup	bauleitung	gutachten
Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Mollatation	Sportstättenbau	Stadtplanung
Strassenbau	Wasser	Kernanlagen
Entwurf Pl. Nr. 5	Satzungsanträge	Projekt 209 07/1

Nr. 0541: 45041-42
Rheiner Landstr. 19/21
4300 Osnabrück
den 11.05.1989
[Unterschrift]

PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) von 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), und des § 4a der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 151/I - Nord "Hindenburgstrasse" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 20.07.1989
gez. Tegeler S. iv. gez. Licher
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

VERFAHREN
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151/I - Nord "Hindenburgstrasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.87 ortsüblich bekannt gemacht.
S. iv. gez. Licher
Stadtdirektor

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.12.1987 in Form einer Darlegung und Anhörung ermöglicht worden.
S. iv. gez. Licher
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.03.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.03.1989 bis 21.04.1989 öffentlich ausgelegen.
S. iv. gez. Licher
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.03.1989 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte öffentliche Auslegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.
S. Stadtdirektor

Die begrenzte öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom 11.05.1989 als Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
S. Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.1989 als Satz (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
S. iv. gez. Licher
Stadtdirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Anzeigemaßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 09. AUG. 1990

Landkreis Osnabrück
Der Oberbürgermeister
Landkreis Osnabrück
Der Oberbürgermeister

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151/I - Nord "Hindenburgstrasse" ist damit am 19.11.1990 rechtsverbindlich geworden.
S. Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 19.06.92
gez. Licher
Stadtdirektor

STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR.151 /I - NORD "HINDENBURGSTRASSE"

Gültig : BauNVO in der Fassung vom 19.12.1986



Planunterlage
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1 : 1000
Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte, Stadt
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung Georgsmarienhütte
Flur 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Katasteramt Osnabrück, den 16.12.86
Die Verwirklichung 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.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.1986....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 27. Juli 1989
Katasteramt : Osnabrück
gez. i.A. Unterschrift S / (Unterschrift)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MK1 Kerngebiet 1
- MK2 Kerngebiet 2
- MK3 Kerngebiet 3
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- GE(e) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe textl. Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 05 Geschößflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (siehe textl. Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen)
- II* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Ausnahmen (siehe textl. Festsetzungen)
- 1* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschöß (s. textl. Festsetzungen)
- II-III* Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstgrenze; (mit Ausnahme für Dachgeschöß) (s. textl. Festsetzungen)

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 offene Bauweise
- offene Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- 9 geschlossene Bauweise

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung siehe Planinsschrieb. Ausnahmen siehe textliche Festsetzungen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Streifenverkehrsfläche
- Streifenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Stellplatzfläche (Parkplatz)

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)

- Trafestation
- HD Erdgashochdruckleitung

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- GRÜNLAGE (privat und öffentlich): Zweckbestimmung der Grünfläche gärtnerisch angelegte Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Zone III die Schutzbestimmungen der Verordnung vom 08.09.1966 sind zu beachten

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR NABMAßNACHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Planfestsetzung 1: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen)
- Planfestsetzung 2: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Hofbegrünung (s. textl. Festsetzungen)

10. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

- SD Satteldach
- FD Flachdach (s. textl. Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
- Dachneigungsbereich: (siehe textliche Festsetzungen)

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. von Baugebieten und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB (s. textl. Festsetzungen))
- Leitungsrecht zugunsten RWE Utr = Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- Sichtfeld (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB): die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedigungen u.a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Altdeponie siehe Hinweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

- a) Im Kerngebiet 1, 2 (MK 1, MK 2):
a1) Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
a2) gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

- b) Im Kerngebiet 2, 3 (MK 2, MK 3):
gem. § 1 Abs. 5 sind Vergnügungststätten gem. § 7 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

- c) Im Kerngebiet 2 (MK 2):
gem. § 7 Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des II. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

- d) Im Kerngebiet 3 (MK 3):
d1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 u. 7 BauNVO unzulässig.

- e) Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE e):
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch gem. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind.

- f) Allgemeines Wohngebiet (IA):
f1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
f2) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

- g) Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmen:
gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO:
Die mit einem Stern (*) versehene höchste Geschößzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschöß überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß handelt. Diese Ausnahme soll insbesondere auch dann herangezogen werden, wenn durch die Hanglage ein teilseitiges Untergeschöß als Vollgeschöß zählt.

- h) Zahl der Vollgeschosse II* (mit Ausnahmen):
gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausnahmsweise ein drittes Geschöß zulassen, wenn es sich um ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handelt.

- i) Jugendheim, Kirchliche Zwecke, Fernmeldeeinrichtung:
(Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebs-, Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Dienstwohnungen. Die Bruttogeschößfläche der Wohnungen darf nicht 50 Prozent der tatsächlichen Bruttogeschößfläche überschreiten.

- k) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB:
Die entlang der Hindenburgstraße und der Einmündung Bachstraße eingetragenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit dürfen von der Stadt Georgsmarienhütte eingezogen werden. Das Leitungsrecht kann allen Versorgungsträgern übertragen werden; incl. Entsorgungsträger.

- l) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO:
Der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt untere Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflücht) darf bei II geschossigen Gebäuden max. 7,5 m über fertigen Erdgeschößfußboden liegen. Bei III geschossigen Gebäuden erhöht sich das Maß auf 10 m. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika jeweils entsprechend + 0,5 m als Höchstgrenze zulässig. Die Bruttoebene der Halle ist teilweise fertiger Fußboden untergeschöß, soweit dies ein Vollgeschöß ist.

- m) Planfestsetzung 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Die Flächen sind mit einheimischer, ständiger Bodenbedeckung durch Vegetation (Gras- und Krautschicht) gärtnerisch anzulegen. Je 200 qm ist mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbau oder Großbusch zu pflanzen, unter dem auch die Gras- und Krautschicht lebensfähig ist.

- n) Planfestsetzung 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Hofbegrünung:
Die festgesetzte Fläche ist wenigstens zu 50 % unversiegelt mit bodendeckender Vegetation und/oder Staudenpflanzungen anzulegen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

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

- a) Firstrichtung:
Die Firstrichtung des Hauptbaurückens ist dessen Stellung der baulichen Anlage (= längere Mittelachse des Hauptbaurückens) gleichzusetzen.

- b) Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Trauf- länge der entsprechenden Gebäudeseite nur bei Gebäuden ab einer Dache- neigung von über 40 Grad zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walgtrag einhalten. Die senkrechte gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut betragen.

- c) Eingetragene Dachneigungsbereiche:
Dächer müssen Neigungen innerhalb des einge- tragenen Bereiches haben (vgl. textl. Festsetzungen zu Geschößzahl u. Höhe baulicher Anlagen).

- d) Flachdach: Konstruktive Neigungen bis 10 Grad sind zulässig.

HINWEISE

- 1) Altdeponie: mit Haus- und Sperrmüll sowie Gießereischlacken 1945 bis 1956 verfüllt. Folge- belastungen sind nicht bekannt. Vor Baumaßnahmen ist die Art der Belastungen zu überprüfen.
- 2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäle entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde melde- pflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

- Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadt- verwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege des Re- gierungsbezirkes in Rastade benachrichtigen wird.

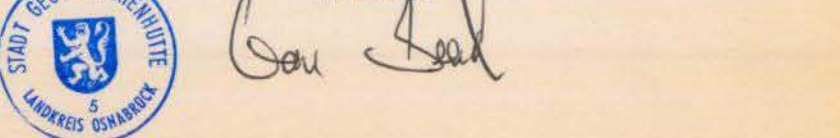
- 3) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 rechts- unwirksam.

- 4) Entlang der L95 und der Verbindung zur K 302 sind zu beachten (vgl. Begründung):
- Werbeschränkungen
- Einfriedigungspflicht
- Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.
Hiermit wird festgestellt, daß die beglau- bigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, den 10.04.90
Der Stadtdirektor
im Auftrage



STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK



BEBAUUNGSPLAN NR.151 /I - NORD "HINDENBURGSTRASSE"

ABSCHRIFT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON :

ingenieurbüro bernhard bentrup planung bauleitung gutachten	Tel. 0541-46041-82 Bismarck-Landstr. 99/101 4300 Osnabrück
Bauabstimmung Mallentation Sportplatzanbau Stadtbau Stadtbau Wasser Abwasser Kläranlagen	Bearb. Ms. gez. Tie Blattgr. 129,0 x 59,4 Entwurf P. Nr. 5 Satzungsanzeige Projekt 209/07/1
den 11.05.1989	i. A. 200/07/1

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 151/I - Nord „Hindenburgstraße“ einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Im Kerngebiet 1, 2 MK 1, MK 2):

a1) Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

a2) gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen
gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

b) Im Kerngebiet 2, 3 (MK 2, MK 3):

gem. § 1 Abs. 5 sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

c) Im Kerngebiet 2 (MK 2):

gem. § 7 Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des II. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

d) Im Kerngebiet 3 (MK 3):

d1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Wohnungen
gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 7 BauNVO unzulässig.

e) Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE e):

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch gem. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind.

f) Allgemeines Wohngebiet (WA):

f1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

f2) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

g) Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmen*

gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 5 BauNVO:

Die mit einem Stern (*) versehene höchste Geschößzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt. Diese Ausnahme soll insbesondere auch dann herangezogen werden, wenn durch die Hanglage ein talseitiges Untergeschoß als Vollgeschoß zählt.

h) Zahl der Vollgeschosse II (mit Ausnahmen):

gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georsmarienhütte ausnahmsweise ein drittes Geschoß zulassen, wenn es sich um ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handelt.

i) Jugendheim, Kirchliche Zwecke, Fernmeldeeinrichtung:

(Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebs-, Ausichts- und Bereitschaftspersonen sowie Dienstwohnungen. Die Bruttogeschoßfläche der Wohnungen darf nicht 50 Prozent der tatsächlichen Bruttogeschoßfläche überschreiten.

k) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB:

Die entlang der Hindenburgstraße und der Einmündung Bachstraße eingetragenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit dürfen von der Stadt in den Straßenausbau einbezogen werden. Das Leitungsrecht kann allen Versorgungsträgern übertragen werden, incl. Entsorgungsträger.

l) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO:

Der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflucht) darf bei II geschossigen Gebäudeseiten max. 7.50 m über fertigem Erdgeschoßfußboden liegen. Bei III geschossigen Gebäuden erhöht sich das Maß auf 10 m. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika jeweils entsprechend + 0,50 m als Höchstgrenze zulässig. Die Bezugsebene der Maße ist talseitig fertiger Fußboden Untergeschoß, soweit dies ein Vollgeschoß ist.

m) Pflanzfestsetzung 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Die Flächen sind mit einheimischer, ständiger Bodenbedeckung durch Vegetation (Gras- und Krautschicht) gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² ist mind. Ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder Großbusch zu pflanzen, unter dem auch die Gras- und Krautschicht lebensfähig ist.

n) Pflanzfestsetzung 2 gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Hofbegrünung:

Die festgesetzte Fläche ist wenigstens zu 50 % unversiegelt mit bodenbedeckender Vegetation und/oder Staudenpflanzungen anzulegen.

2. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 55 NbauO

a) Firstrichtung:

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist dessen Stellung der baulichen Anlage (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) gleichzusetzen.

b) Dachaufbauten und –einschnitte:

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von über 40 Grad zulässig. Die Dachaufbauten und –einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Die senkrechte gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut betragen.

c) Eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben (Vgl. textl. Festsetzungen zu Geschoßzahl und Höhe baulicher Anlage)

d) Flachdach: Konstruktive Neigungen bis 10 Grad sind zulässig.

Hinweise

- 1) Altdeponie: mit Haus- und Sperrmüll sowie Gießereiabfällen 1946 bis 1956 verfüllt. Folgebelastungen sind nicht bekannt. Vor Baumaßnahmen ist die Art der Belastungen zu überprüfen.
- 2) 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

- 3) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtsunwirksam.
- 4) Entlang der L 95 und der Verbindung zur K 302 sind zu beachten (vgl. Begründung):
 - Werbebeschränkungen
 - Einfriedungspflicht
 - Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- a) Im Kerngebiet 1, 2 (MK 1, MK 2):
 - a1) Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
 - a2) gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen
gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- b) Im Kerngebiet 2, 3 (MK 2, MK 3):
gem. § 1 Abs. 5 sind Vergnügungsstätten gem § 7 Abs. 2 BauNVO unzulässig.
- c) Im Kerngebiet 2 (MK 2):
gem. § 7 Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des II. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- d) Im Kerngebiet 3 (MK 3):
 - d1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 u. 7 BauNVO unzulässig.
- e) Gewerbegebiet, eingeschränkt: (GE e):
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch gem. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind.
- f) Allgemeines Wohngebiet (WA):
 - f1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften
gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - f2) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- g) Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmen *
gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO:
Die mit einem Stern (*) versehene höchste Geschößzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt. Diese Ausnahme soll insbesondere auch dann herangezogen werden, wenn durch die Hanglage ein talseitiges Untergeschoß als Vollgeschoß zählt.
- h) Zahl der Vollgeschosse II ■ (mit Ausnahmen):
gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausnahmsweise ein drittes Geschoß zulassen, wenn es sich um ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude handelt.
- i) Jugendheim, Kirchliche Zwecke, Fernmeldeeinrichtung:
(Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Dienstwohnungen. Die Bruttogeschoßfläche der Wohnungen darf nicht 50 Prozent der tatsächlichen Bruttogeschoßfläche überschreiten.
- k) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB:
Die entlang der Hindenburgstraße und der Einnündung Bachstraße eingetragenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit dürfen von der Stadt in den Straßenausbau einbezogen werden. Das Leitungsrecht kann allen Versorgungsträgern übertragen werden; incl. Entsorgungsträger.
- l) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO:
Der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflucht) darf bei II geschossigen Gebäudeseiten max. 7,5 m über fertigem Erdgeschoßfußboden liegen. Bei III geschossigen Gebäuden erhöht sich das Maß auf 10 m. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika jeweils entsprechend + 0,5 m als Höchstgrenze zulässig. Die Bezugsebene der Maße ist talseitig fertiger Fußboden Untergeschoß, soweit dies ein Vollgeschoß ist.
- m) Pflanzfestsetzung 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Die Flächen sind mit einheimischer, ständiger Bodenbedeckung durch Vegetation (Gras- und Krautschicht) gärtnerisch anzulegen. Je 200 qm ist mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder Großbusch zu pflanzen, unter dem auch die Gras- und Krautschicht lebensfähig ist.
- n) Pflanzfestsetzung 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Hofbegrünung:
Die festgesetzte Fläche ist wenigstens zu 50% unversiegelt mit bodenbedeckender Vegetation und/oder Staudenpflanzungen anzulegen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

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

a) Firstrichtung:

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist dessen Stellung der baulichen Anlage (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) gleichzusetzen.

b) Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis $\frac{1}{3}$ der Trauf-
länge der entsprechenden Gebäudeseite nur bei Gebäuden ab einer Dach-
neigung von über 40 Grad zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte
müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortgang bzw. Walmgrat
einhalten. Die senkrechte gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über
Oberkante Dachhaut betragen.

c) Eingetragene Dachneigungsbereiche : Dächer müssen Neigungen innerhalb des einge-
tragenen Bereiches haben (vgl. textl. Festsetzungen zu Geschößzahl u. Höhe baulicher Anlage)

d) Flachdach: Konstruktive Neigungen bis 10 Grad sind zulässig

HINWEISE

- 1) Altdeponie : mit Haus- und Sperrmüll sowie Gießereiabfällen 1946 bis 1956 verfüllt. Folgebelastungen sind nicht bekannt. Vor Baumaßnahmen ist die Art der Belastungen zu überprüfen.
- 2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVB1. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

- 3) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtswirksam.
- 4) Entlang der L95 und der Verbindung zur K 302 sind zu beachten (vgl. Begründung):
 - Werbebeschränkungen
 - Einfriedungspflicht
 - Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen