

**Planunterlage** L 4 1788/1998

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Oesede  
Maßstab: 1:1.000, 500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 309)).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. I Stand vom 28.03.1998, ..... 1. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 07.04.1999 Im Auftrage  
Katasteramt Osnabrück S Seifert  
(Unterschrift) Vermessungsamt

**PLANUNTERKLÄRUNG:**  
gem. PlanzV. 90 vom 18.12.1990

**Art der baulichen Nutzung**

- MK** Kerngebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschosflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- min. 12 m Bauhöhenbegrenzung
- max. 16 m

**Bauweise, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**Verkehrsflächen, öffentlich**

- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Stellung baulicher Anlagen
- Abgrenzung der Bauweise bzw. des Maßes der baulichen Nutzung
- Stellung baul. Anlagen
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse
- passiver Lärmschutz am Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**nachrichtlich übernommen**

- SD Satteldach
- 40° - 45° zulässige Dachneigungsbandbreite
- FD Flachdach

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ - Teil I, - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 26.03.1999 S  
gez. Lunte  
Bürgermeister

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Zulässigkeit von Wohnungen**  
Ausnahme ist zulässig gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen.

**1.2 Ausschluss von Tankstellen und Großgaragen**  
Die Zulässigkeit von Tankstellen und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ausgeschlossen. Erforderliche, objektgebundene Stellplatzanlagen, Kellergaragen und Parkdecks gemäß bauaufsichtlicher Forderung sind zulässig. Sie sind so herzurichten, daß durch ihre Emission keine Erhöhung der gegenwärtig vorhandenen Schallbelastung der dafür angrenzenden WA-Nutzung erfolgt (s. auch III.2./Hinweise).

**1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen**  
Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig.  
Genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig. Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze/-linie sind jedoch freizuhalten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Zahl der Vollgeschosse, Garagengeschos, Dachgeschos**  
Ein Garagengeschos (Kellergarage) oder Parkdeck in sonst anders genutzten Gebäuden wird ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 i. V. m. § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht auf die höchste Geschoszahl und nicht auf die Geschosflächenzahl angerechnet. Weiterhin ist - wenn das Dachgeschos als oberstes Geschos ein Vollgeschos gem. § 20 BauNVO i. V. m. § 2 NBauO ist - dieses ausnahmsweise nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

**3. Bauweise**

In der „abweichende“ Bauweise sind parallel zur Edith-Stein-Straße Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Zu den nördlichen Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gem. NBauO einzuhalten.

**4. Gebäudehöhen**

**4.1 Bezugshöhen**  
Als Bezugshöhepunkt gilt der Schnittpunkt OK fertige Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Haupterschließende Straße) mit der rechtwinklig als Fassadenmitte auf o.g. FB-Achse verlaufenden Projektionslinie OK Fertigfußboden EG (Sockelhöhe). Diese „Sockelhöhe“ (Höhendifferenz OK Fahrbahnachse zu OK FB EG) wird von der Stadt nach den jeweiligen örtlichen Erfordernissen festgelegt.

**4.2 min./max. Bauhöhen**  
Für die mit dem Einschrieb min 12 m / max 16 m gekennzeichneten Bauflächen an der Oeseder Straße werden Mindest- bzw. Maximal-Bauhöhen (Differenz Höhenbezugspunkt zu OK First) festgesetzt. Hierbei gelten die festgesetzten Mindesthöhen (min 12 m) für die Baulinien zur Oeseder- und zur Panstraße, die festgesetzten Maximalhöhen (max 16 m) setzen die höchsten Bauhöhen im jeweiligen Baublock fest.

**5. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden**

Im gekennzeichneten Bereich sind beim erstmaligen Einbau, bei Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen, wegen des einwirkenden Verkehrsarms Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Dies betrifft die nach Westen zur Oeseder Straße orientierten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden, Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräumen. Sie sind so auszuführen, daß das dem Lärmpegelbereich IV zugeordnete Schalldämmmaß, resultierend aus dem Abstand des Immissionsortes mit > 36 m von der Fahrbahnmitte (vgl. DIN 4109) nicht unterschritten wird.

**6. Bepflanzungen**

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist, sofern Parkflächen angelegt werden, mindestens 1 Baum (Laubbaum) je 4 Einstellplätze zu pflanzen.  
Im verkehrsberuhigten Straßenraum zwischen Oeseder Straße und Lichtenbergstraße sind mindestens vier Laubbäume zu pflanzen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

**1. Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten/-einschnitte**

Im Plangebiet sind ausschließlich die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungsbandbreiten sowie Dachformen (Satteldach, Flachdach) zulässig. Nebenanlagen können auch mit flach geneigten Sattel- und Putzschirm versehen werden. Dachaufbauten / -einschnitte müssen mit ihren Fußpunkten von den Kanten des aufgehenden Giebelmauerwerks / Ortsganges mindestens 1,20 m Anstand einhalten.

Im WA-Gebiet wird die Länge von Giebeln / Dachneigungen auf 1/3 der Traufenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube / des Einschnitts begrenzt, die max. senkrechte An-sichtshöhe der Gaube / des Einschnitts darf 1,60 m nicht überschreiten.

**2. Fassadengestaltung**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Materialien und Farbton von Bauteilen der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gesamtgestaltung ist grundsätzlich aufeinander abzustimmen.

**3. Einfriedungen**

Im Kerngebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig; ebenso im Teilbereich II (MI-Gebiet) zur Oeseder Straße hin.

Im WA-Gebiet sind ausschließlich Holzzäune und Heckenpflanzungen auf max. 0,25 m hohen Einfassungen aus festen Materialien bis zu einer Höhe von 0,80 m zum öffentlichen Straßenraum und 1,50 m an den übrigen Grundstücksgrenzen zulässig.

Bei Einfriedungen an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind auch Maschendrahtzäune, beidseitig abgeplant, zulässig. In den Terrassenbereichen der Wohnhäuser in den WA- und MI-Gebieten sind Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

**4. Begrünung**

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind dauerhaft einzugrünen (Klimmer, Rankgewächse).

**5. Sonstiges**

Die der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer gem. § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser ÖBV Nr. 1 - 4 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

**III. HINWEISE**

**1. Hinweis des Bausträgers der Bundesstraße 51**

Von der rund 100 m westlich des Plangebietes der Bundesstraße 51 können erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

**2. Emissionen von Parkgeschossen und Parkdecks**

Bei der Einrichtung von erforderlichen Parkgeschossen und Parkdecks soll die Immissionsun-schädlichkeit für die angrenzenden Wohnbau-Grundstücke spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

**3. Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten sollen wasser-durchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 30 %) gewählt werden.

**4. Dach- und Fassadenbegrünungen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden, neben den Anpflanzungen von Großgrün, auch Dach- und Fassadenbegrünungen für Hauptbaukörper empfohlen.

**5. Regenwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser. Das gesammelte Dachablaufwasser darf jedoch nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wird verwiesen. Aus Vorsorgegründen soll auf eine Nutzung des Grundwassers als Trink- bzw. Brauchwasser verzichtet werden.

**5. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Bauarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**6. Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

**7. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für seinen Geltungsbereich alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 107-I außer Kraft.

**8. Stand BauNVO**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

**Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 30.08.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ - Teil I, - 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 26.03.1999 S  
gez. Lunte  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.08.1998 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 02.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung lagen vom 10.11.1998 bis 10.12.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 26.03.1999 S  
gez. Lunte  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.03.1999 S  
gez. Lunte  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.04.99 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 7 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.99 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 22.04.1999 S  
gez. Lunte  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Georgsmarienhütte, 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 Abschrift mit dem garantierten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 25.04.1999

Der Bürgermeister

Im Auftrag

*[Signature]*

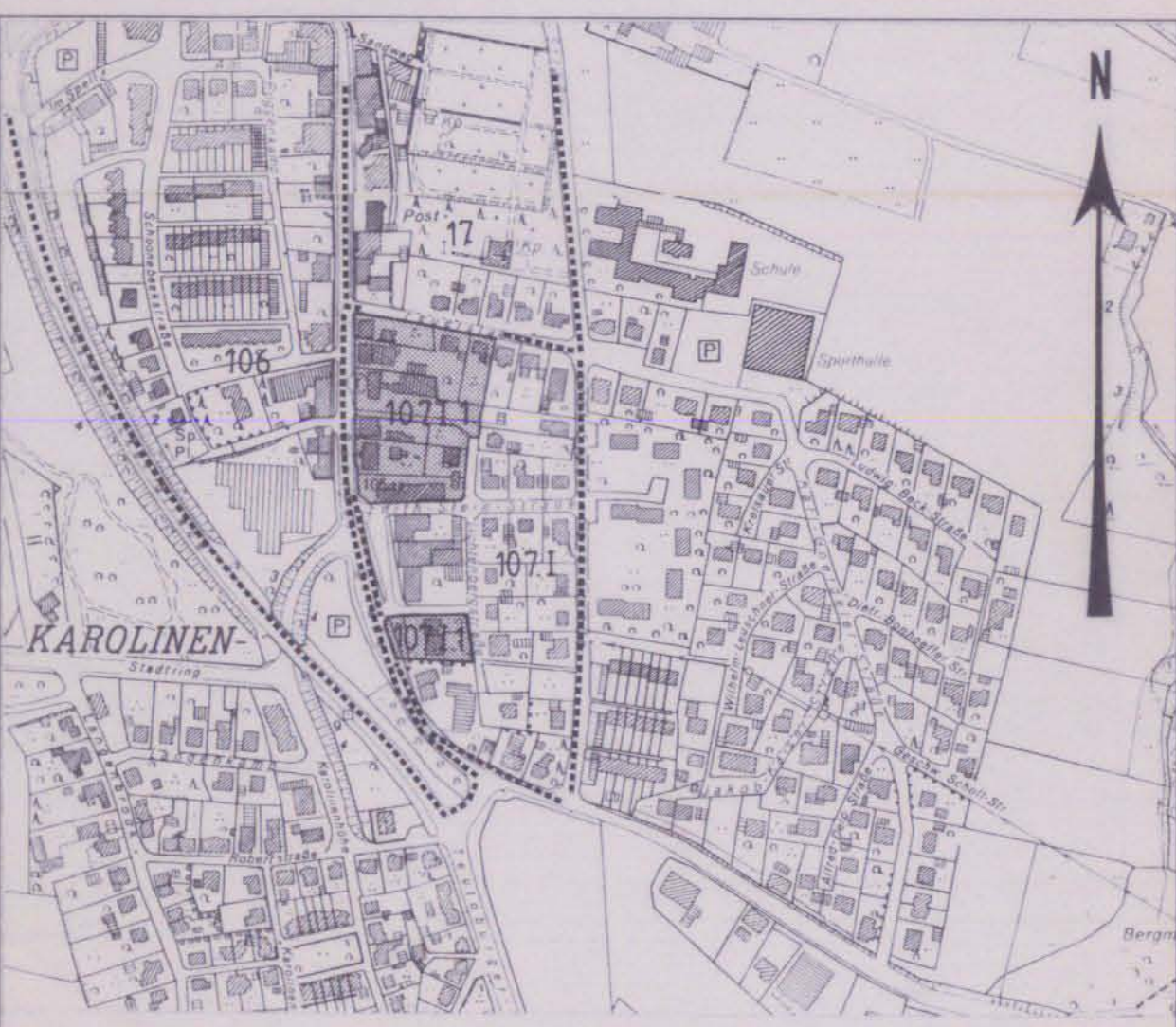


**Stadt Georgsmarienhütte**



**Bebauungsplan Nr. 107  
„Ortskern Oesede-Ost“ Teil I  
- 1. Änderung**

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M. 1:5000

Abschrift



# **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **1.1 Zulässigkeit von Wohnungen**

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen.

### **1.2 Ausschluß von Tankstellen und Großgaragen**

Die Zulässigkeit von Tankstellen und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ausgeschlossen. Erforderliche, objektgebundene Stellplatzanlagen, Kellergaragen und Parkdecks gemäß bauaufsichtlicher Forderung sind zulässig. Sie sind so herzurichten, daß durch ihre Emission keine Erhöhung der gegenwärtig vorhandenen Schallbelastung der östlich angrenzenden WA-Nutzung erfolgt (sh. auch III.2 /Hinweise).

### **1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig. Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze/-linie sind jedoch freizuhalten.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse, Garagengeschosß, Dachgeschosß**

Ein Garagengeschosß (Kellergarage) oder Parkdeck in sonst anders genutzten Gebäuden wird ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 i. V. m. § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht auf die höchste Geschosßzahl und nicht auf die Geschosßflächenzahl angerechnet.

Weiterhin ist - wenn das Dachgeschosß als oberstes Geschosß ein Vollgeschosß gem. § 20 BauNVO i.V.m. § 2 NBauO ist - dieses ausnahmsweise nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

## **3. Bauweise**

In der „abweichende“ Bauweise sind parallel zur Edith-Stein-Straße Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Zu den nördlichen Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gem. NBauO einzuhalten.

## **4. Gebäudehöhen**

### **4.1 Bezugshöhen**

Als Bezugshöhenpunkt gilt der Schnittpunkt OK fertige Fahrbahnachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Haupterschließende Straße) mit der rechtwinklig ab Fassadenmitte auf o.g. FB-Achse verlaufenden Projektionslinie OK Fertigfußboden EG („Sockelhöhe“). Diese „Sockelhöhe“ (Höhendifferenz OK Fahrbahnachse zu OK FFb EG) wird von der Stadt nach den jeweiligen örtlichen Erfordernissen festgelegt.

### **4.2 min./max. Bauhöhen**

Für die mit dem Einschrieb **min 12 m / max 16 m** gekennzeichneten Bauflächen an der Oeseder Straße werden Mindest- bzw. Maximal-Bauhöhen (Differenz Höhenbezugspunkt zu OK First) festgesetzt. Hierbei gelten die festgesetzten Mindesthöhen (min 12 m) für die Baulinien zur Oeseder- und zur Planstraße, die festgesetzten Maximalhöhen (max 16 m) setzen die höchsten Bauhöhen im jeweiligen Baublock fest.

## **5. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden**

Im gekennzeichneten Bereich sind beim erstmaligen Einbau, bei Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen, wegen des einwirkenden Verkehrslärms Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Dies betrifft die nach Westen zur Oeseder Straße orientierten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräumen. Sie sind so auszuführen, daß das dem Lärmpegelbereich IV zugeordnete Schalldämmmaß, resultierend aus dem Abstand des Immissionsortes mit > 36 m von der Fahrbahnmitte (vgl. DIN 4109) nicht unterschritten wird.

## **6. Bepflanzungen**

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist, sofern Parkflächen angelegt werden, mindestens 1 Baum (Laubbaum) je 4 Einstellplätze zu pflanzen.

Im verkehrsberuhigten Straßenraum zwischen Oeseder Straße und Lichtenbergstraße sind mindestens vier Laubbäume zu pflanzen.



## **II . ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

### **1. Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten/-einschnitte**

Im Plangebiet sind ausschließlich die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungsbandbreiten sowie Dachformen (Satteldach, Flachdach) zulässig. Nebenanlagen können auch mit flach geneigten Sattel- und Pultdächern versehen werden. Dachaufbauten / -einschnitte müssen mit ihren Fußpunkten von den Kanten des aufgehenden Giebelmauerwerks / Ortanges mindestens 1.20 m Anstand einhalten.

Im WA-Gebiet wird die Länge von Gauben / Dacheinschnitten auf 1/3 der Traufenlänge (gemessen am Fußpunkt der Gaube / des Einschnitts) begrenzt, die max. senkrechte Ansichtshöhe der Gaube / des Einschnitts darf 1.60 m nicht überschreiten.

### **2. Fassadengestaltung**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Materialien und Farbton von Bauteilen der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gesamtgestaltung ist grundsätzlich aufeinander abzustimmen.

### **3. Einfriedungen**

Im Kerngebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig; ebenso im Teilbereich II (MI-Gebiet) zur Oeseder Straße hin.

Im WA-Gebiet sind ausschließlich Holzzäune und Heckenpflanzungen auf max. 0.25 m hohen Einfassungen aus festen Materialien bis zu einer Höhe von 0.80 m zum öffentlichen Straßenraum und 1,50 m an den übrigen Grundstücksgrenzen zulässig.

Bei Einfriedungen an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind auch Maschendrahtzäune, beidseitig abgepflanzt, zulässig. In den Terrassenbereichen der Wohnhäuser in den WA- und MI-Gebieten sind Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### **4. Begrünung**

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind dauerhaft einzugrünen (Klimmer, Rankgewächse).

### **5. Sonstiges**

Die der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.

### **6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer gem. § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser ÖBV Nr. 1 - 4 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.



### **III. HINWEISE**

#### **1. Hinweis des Baulastträgers der Bundesstraße 51**

Von der rund 100 m westlich des Plangebietes der Bundesstraße 51 können erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### **2. Emissionen von Parkgeschossen und Parkdecks**

Bei der Einrichtung von erforderlichen Parkgeschossen und Parkdecks soll die Immissionsunschädlichkeit für die angrenzenden Wohnbau-Grundstücke spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

#### **3. Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 30 %) gewählt werden.

#### **4. Dach- und Fassadenbegrünungen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden, neben den Anpflanzungen von Großgrün, auch Dach- und Fassadenbegrünungen für Hauptbaukörper empfohlen.

#### **5. Regenwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser. Das gesammelte Dachablaufwasser darf jedoch nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wird verwiesen. Aus Vorsorgegründen soll auf eine Nutzung des Grundwassers als Trink- bzw. Brauchwasser verzichtet werden.

#### **5. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### **6. Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).

#### **7. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für seinen Geltungsbereich alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 107-I außer Kraft.

#### **8. Stand BauNVO**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.