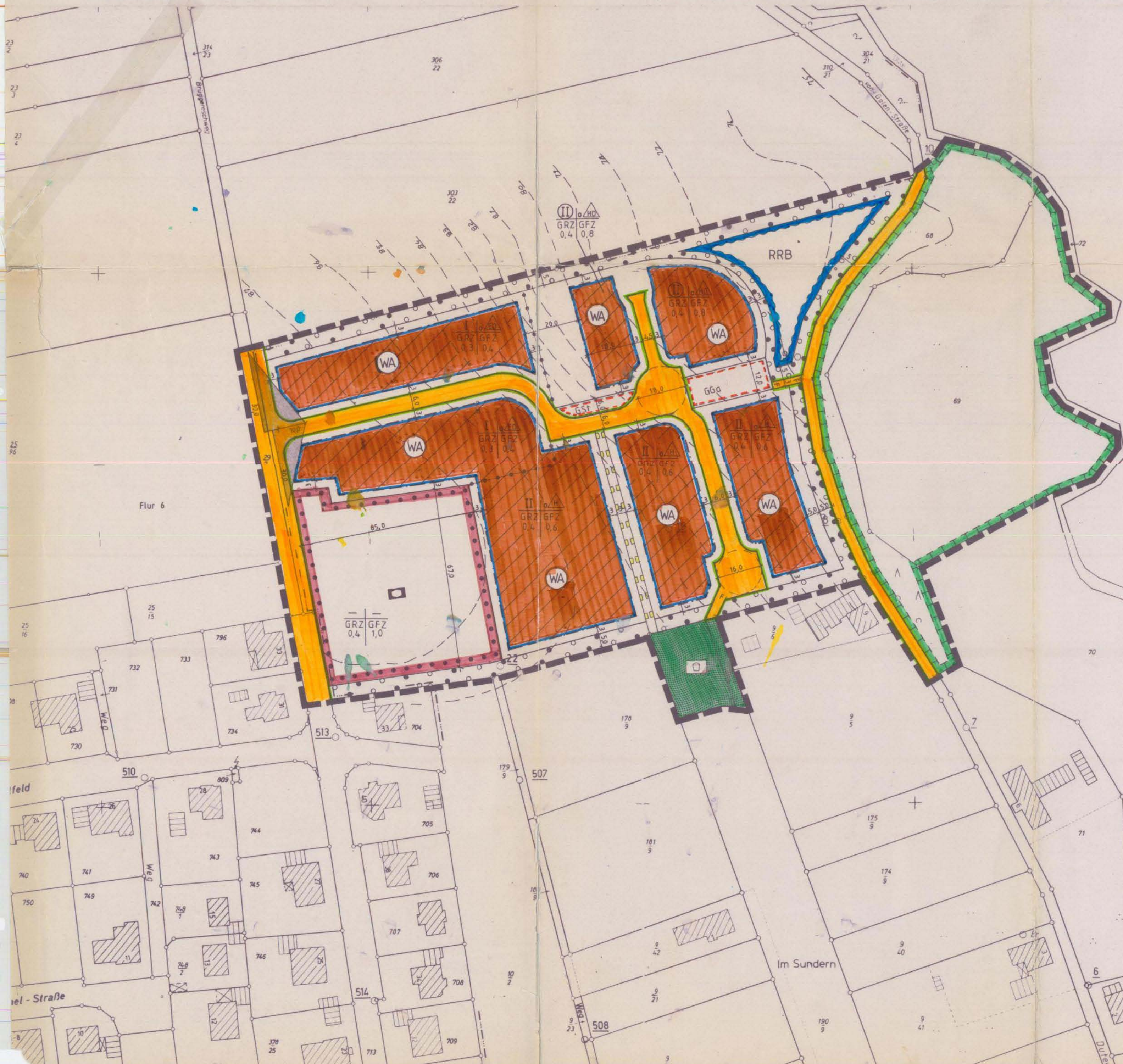


# STADT GEORGSMARIENHÜTTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 190

### "SUTTFELD III - NORD"



#### Planunterlage

angefertigt vom  
Katasteramt Osnabrück  
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte, Stadt  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
Gemarkung Holzhausen Flur 5 u. 6  
Feldvergleich vom 28.01.1991 Az.: V 2007/91  
Katasteramt Osnabrück, den 26.03.1991

Die Verflechtung 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.

#### Beglaubigung

Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.  
Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.  
Georgsmarienhütte, den 21.06.1994  
Der Stadtdirektor  
im Auftrag



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauordnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.01.1990

##### I. BESTANDSANGABEN

--- Gemarkungsgrenze	20 Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß	
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

##### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

###### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten
Fläche für den Gemeinbedarf	

###### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

II, II usw. GRZ	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
GFZ	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
o	Grundflächenzahl
ED	Geschloßflächenzahl
ND	offene Bauweise
H	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

###### VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
F Fußweg	Gemeinschafts-garagen
GGr	Gemeinschafts-stellplätze

###### GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche	
Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB	
Kinderspielfeld	

###### SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190 "Suttfeld III-Nord"	
Sichtdreieck, Hinweis zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche	
RRB Regenwasserrückhaltebecken	
--- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne	
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB	

###### Textlicher Hinweis

Bepflanzung Privatgrundstücke  
Es wird empfohlen, für die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ebenfalls Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden; Pflanzenliste sh. Anlage zur Begründung.

##### A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Erdgeschoßfußboden (WA-Bereiche)  
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.
- b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes zwischen 50 cm und 1 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
- c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes mehr als 1 m, so muß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

##### § 2 Firsthöhe (WA-Bereiche)

Die max. Firsthöhe, gemessen von Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Sparrenoberkante im First wird in den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise auf 9,0 m, in den Bereichen mit bis zu zweigeschossiger und zwingend zweigeschossiger Bauweise auf 11,0 m festgesetzt.

##### § 3 Zahl der Vollgeschosse (WA-Bereiche)

Innerhalb des Plangebietes ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO ein weiteres Vollgeschosß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschosß oder ein Untergeschosß handelt, das im Sinne von § 2 (4) BauGB als Vollgeschosß gilt.

##### § 4 Eingrünung von Stellplatzanlagen/Grundstückszufahrten (WA-Bereiche)

Pkw-Einstellplätze mit mehr als 2 Einstellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit mindestens einer einreihigen Pflanzreihe oder Hecke (Mindesttiefe 1,0 m) einzugrünen. Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

##### § 5 Zulässige Grundfläche (WA-Bereiche)

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschl. ihrer Zufahrten - nicht überschritten werden. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO ist für Stellflächen und ihre Zufahrten sowie die sonstigen befestigten Flächen (Zugänge) eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50 % zulässig. Der Ausnahmetatbestand gilt als erfüllt, wenn diese Flächen in Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 25 % oder vergleichbarer wasserdurchlässiger und teilbegrünter Bauweise ausgeführt werden.

##### § 6 Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

##### § 7 Flächenversiegelung - Vermeidung

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einstellplätzen mit möglichst wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteinen, Schotter, wassergebundener Decke, Rasenpflaster) zu befestigen sind.

##### § 8 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsschacht, Schluckbrunnen, Versickerungsleitungen, Mulden oder Versickerungsteiche) zu versickern. Die Anlagen sind auf dem Grundstück durch einen Überlauf an die in den Verkehrsflächen vorgesehene Regenkanalisation anschließen und dauerhaft fachgerecht zu warten und unterhalten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die Versagerungsgründe gem. § 8 NWG bei Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang ist mit dem Entwässerungsantrag zu stellen.

##### B Gestalterische Festsetzungen (WA-Bereiche)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße  
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite 38° - 45°. Hinweis: Zu den eingeschossigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschosß oder Untergeschosß ein Vollgeschosß gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesite darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der Mitte der senkrechten Ansichtsfäche (h/2) des Dachaufbaues bzw. -einschnitts nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfäche wird auf 1,60 m begrenzt. Frontspieße müssen beginnend mit dem Erdgeschosß mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m mit dem Fußpunkt des Dachaufbaues, -einschnitts und Frontspieße, vom First und vom unteren Dachrand Mindestabstände von mindestens je 1,00 m einzuhalten. Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls in Flachdachbauweise zulässig. Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.
2. Einfriedungen  
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten (oberhalb Mitte fertiger Straße).

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. 190 "Suttfeld III - Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.05.1994

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Suttfeld - III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 26.05.1994

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1 000  
Die Verflechtung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 345), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 10.06.1994

S

Katasteramt Osnabrück  
im Auftrag gez. Ritterhoff  
Vermessungsamtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEURPLANUNG  
Feldkamp + Lohmann + Wöckel + Partner  
Rehmstraße 13, 49080 Osnabrück

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.05.1992 den 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 21.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.1992 bis 01.07.1992 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 26.05.1994

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.11.1993 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11.1993 bis 30.12.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 26.05.1994

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.05.1994

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

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

Osnabrück, 04.01.1995

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
im Vertretung  
gez. Helter  
Kreisrat

S

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist den in der Verfügung vom (Az.: ) ausgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte,

S

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 190 "Suttfeld III - Nord" ist gem. § 12 BauGB am 30.06.95 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 13 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.95 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 17.07.1995

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, 05.09.1996

S

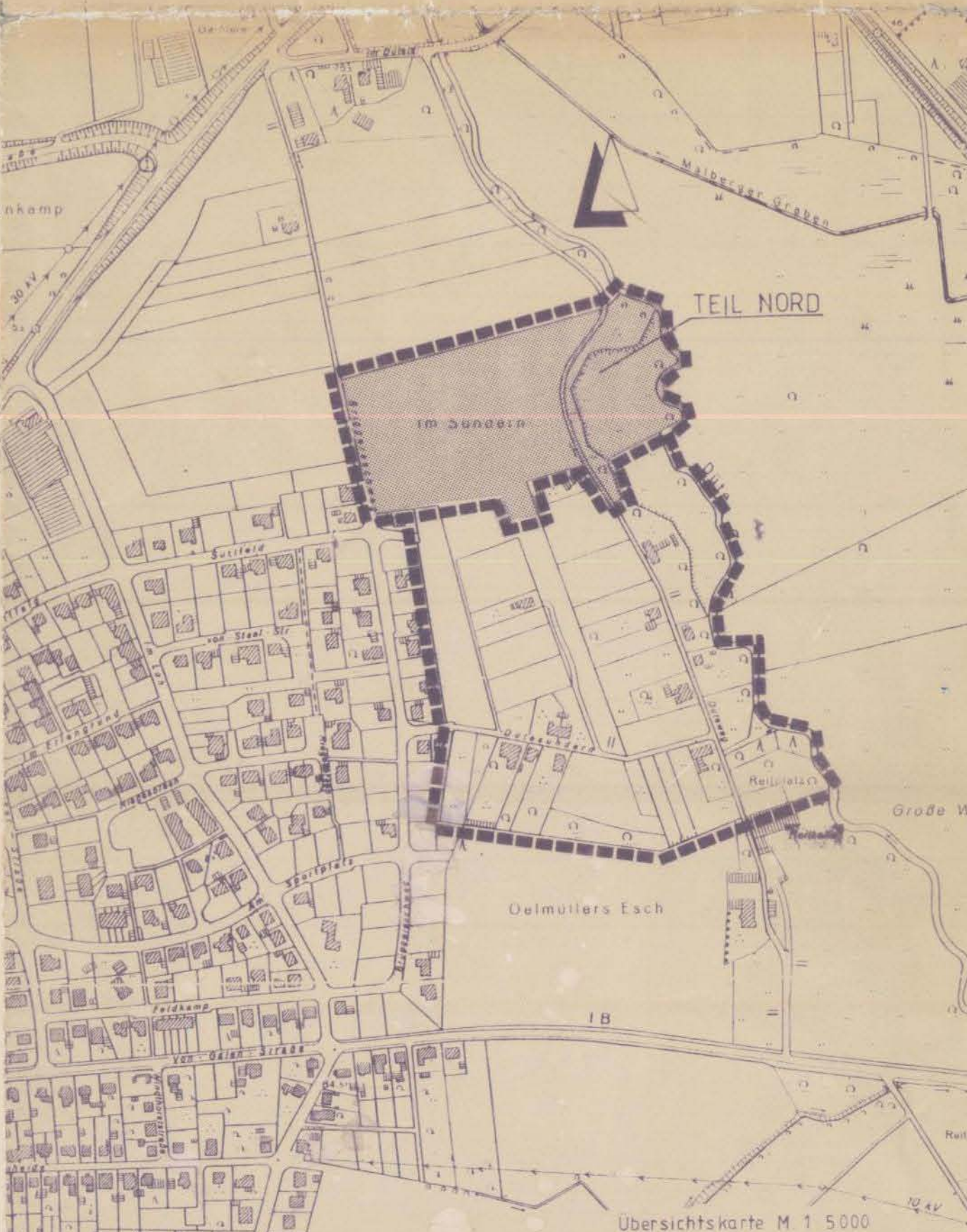
gez. Licher  
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, 09.08.2002

S

gez. Lunte  
Stadtdirektor  
Bürgermeister



#### ABSCHRIFT

STADT GEORGSMARIENHÜTTE  
Bebauungsplan Nr. 190  
"Suttfeld III - Nord"  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000



## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Erdgeschoßfußboden (WA-Bereiche)

- a) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.
- b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes zwischen 50 cm und 1 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
- c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes mehr als 1 m, so muß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

### § 2 Firsthöhe (WA-Bereiche)

Die max. Firsthöhe, gemessen von Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Sparrenoberkante im First wird in den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise auf 9,0 m, in den Bereichen mit bis zu zweigeschossiger und zwingend zweigeschossiger Bauweise auf 11,0 m festgesetzt.

### § 3 Zahl der Vollgeschosse (WA-Bereiche)

Innerhalb des Plangebietes ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß oder ein Untergeschoß handelt, das im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschoß gilt.

### § 4 Eingrünung von Stellplatzanlagen/Grundstückszufahrten (WA-Bereiche)

Pkw-Einstellplätze mit mehr als 2 Einstellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit mindestens einer einreihigen Pflanzreihe oder Hecke (Mindesttiefe 1,0 m) einzugrünen. Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

### § 5 Zulässige Grundfläche (WA-Bereiche)

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschl. ihrer Zufahrten - nicht überschritten werden. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO ist für Stellflächen und ihre Zufahrten sowie die sonstigen befestigten Flächen (Zugänge) eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50 % zulässig. Der Ausnahmetatbestand gilt als erfüllt, wenn diese Flächen in Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 25 % oder vergleichbarer wasserdurchlässiger und teilbegrünter Bauweise ausgeführt werden.

### § 6 Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### § 7 Flächenversiegelung - Vermeidung

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einstellplätzen mit möglichst wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteine, Schotter, wassergebundener Decke, Rasenpflaster) zu befestigen sind.

### § 8 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsschacht, Schluckbrunnen, Versickerungsleitungen, Mulden oder Versickerungsteiche) zu versickern. Die Anlagen sind auf dem Baugrundstück durch einen Überlauf an die in den Verkehrsflächen vorgesehene Regenkanalisation anzuschließen und dauerhaft fachgerecht zu warten und zu unterhalten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die Versagungsgründe gem. § 8 NWG bei Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt.

Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang ist mit dem Entwässerungsantrag zu stellen.



## B Gestalterische Festsetzungen (WA-Bereiche)

### 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite  $38^{\circ} - 45^{\circ}$ .

Hinweis: Zu den eingeschossigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschoß oder Untergeschoß ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf  $1/3$  der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der Mitte der senkrechten Ansichtsfläche ( $h/2$ ) des Dachaufbaues bzw. -einschnitts nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Frontspieße müssen beginnend mit dem Erdgeschoß mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus, -einschnitts und Frontspieße, vom First und vom unteren Dachrand Mindestabstände von mindestens je 1,00 m einzuhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls in Flachdachbauweise zulässig. Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten (oberhalb Mitte fertiger Straße).

## Textlicher Hinweis

### Bepflanzung Privatgrundstücke

Es wird empfohlen, für die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ebenfalls Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden; Pflanzenliste sh. Anlage zur Begründung.