



Planzeichenerklärung

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BgBl. III 213-1-2)

bestehende Gebäude

Flurstücksnummer

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Freihalteflächen

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

5. Sonstige Planzeichen

Waldflächen

Private Pflanzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1.-5. BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

§ 2 Anzahl der Wohnungen

Pro Grundstück sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen um max. 25 % ist nur dann zulässig, wenn die Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% offenem Fugenanteil, Rasenstein, Schotterterrassen oder Ähnlichem) hergestellt werden.

§ 4 Bauweise

Nur eine offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist zulässig.

§5 Geschossflächenzahl

Gemäß & 20 (3) BauNVO ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

1. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Zwei kleinkronige Bäume können durch einen Hochstamm der Pflanzliste ersetzt werden.

2. Für die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Pflanzflächen sind standortgerechte Gehölze zu wählen. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist unzulässig, der Nadelgehölzanteil darf max. 20 % der anteiligen Pflanzfläche je Grundstück betragen. Auf den übrigen Flächen sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitärpflanzen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 109 "Hohe Linde / Im Tiefen Siek" - 3. Änderung

§ 2 Gebäudehöhe

Bezugshöhenpunkt:

Als Bezugshöhe für alle Höhenfestlegungen gilt die mittlere Höhe der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der direkt anschließenden Grundstücksgrenze.

Firsthöhe:

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 9,00 Metern über Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

Höhe Erdgeschossfußboden:

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante aufgehende Außenmauer mit Außenfläche der fertigen Dachhaut) darf das Maß von 5,00 Metern nicht überschreiten.

§ 3 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspieße

1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach und Pultdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 32° und 42°, Pultdächer sind von der Dachneigungsbandbreite befreit soweit alle anderen geltenden Rechte eingehalten werden.

3. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) - nicht überschreiten.

Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) und -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.

4. Dachlaternen sind nicht zulässig.

§ 4 Doppelhäuser

1. Doppelhäuser sowie Gebäude mit nebeneinander liegenden Wohnungen, die in der Außenansicht dem "Doppelhaus" gleichen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe einheitlich zu gestalten.

Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Regenwasser Nutzung

1. Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Solarenergie

1. Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solarkollektoren empfohlen.

Fassadenbegrünung

1. Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden.

2. Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m² Größe sollten aus stadtklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Präambel und Ausfertigung (mit Örtlichen Bauvorschriften)

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 Niedersächs. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 109 "Hohe Linde / Im Tiefen Siek" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 19.11.2002

Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.04.00... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hohe Linde / Im Tiefen Siek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2001 örtlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 19.11.2002

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK

Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig auf (Stand vom 28.11.01). 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 27.11.02



Dipl.-Ing. Ch. Brune
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Iburger Straße 215 · Tel. 570 73
49082 Osnabrück

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

brockes.place
Stadt- und Landschaftsplanung
Moorbachstr. 3
49134 Wallenhorst

Planverfasser

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung vom 24.04.02... 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 13.05.02... örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.02. bis 24.06.02... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 19.11.2002

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 19.11.2002

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschuß

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1.-5. BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

§ 2 Anzahl der Wohnungen

Pro Grundstück sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen um max. 25 % ist nur dann zulässig, wenn die Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% offenem Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen oder Ähnlichem) hergestellt werden.

§ 4 Bauweise

Nur eine offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist zulässig.

§ 5 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 (3) BauNVO ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

1.. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Zwei kleinkronige Bäume können durch einen Hochstamm der Pflanzliste ersetzt werden.

2.. Für die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Pflanzflächen sind standortgerechte Gehölze zu wählen. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist unzulässig, der Nadelgehölzanteil darf max. 20 % der anteiligen Pflanzfläche je Grundstück betragen.

Auf den übrigen Flächen sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitärpflanzen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 109 "Hohe Linde / Im Tiefen Siek" - 3. Änderung

§ 2 Gebäudehöhe

Bezugshöhenpunkt:

Als Bezugshöhe für alle Höhenfestlegungen gilt die mittlere Höhe der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der direkt anschließenden Grundstücksgrenze.

Firsthöhe:

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 9,00 Metern über Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

Höhe Erdgeschossfußboden:

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante aufgehende Außenmauer mit Außenfläche der fertigen Dachhaut) darf das Maß von 5,00 Metern nicht überschreiten.

§ 3 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspieße

11. Die zulässige Dachform ist das Satteldach und Pultdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

22. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 32° und 42°, Pultdächer sind von der Dachneigungsbandbreite befreit soweit alle anderen geltenden Rechte eingehalten werden.

33. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) - nicht überschreiten.

Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) und -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.

Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.

44. Dachlaternen sind nicht zulässig.

§ 4 Doppelhäuser

Doppelhäuser sowie Gebäude mit nebeneinander liegenden Wohnungen, die in der Außenansicht dem "Doppelhaus" gleichen, sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe einheitlich zu gestalten.

Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Regenwasser Nutzung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Solarenergie

Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solarkollektoren empfohlen.

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m² Größe sollten aus stadtklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.