



| | |
|------------------------|-----|
| GRZ | 0,4 |
| GFZ | 0,6 |
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| Bauweise | 0 |

Planunterlage L 4-1064/1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Harderberg Flur 8

Maßstab: 1:1000

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.300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.06.1999). 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 04.08.1999

Katasteramt Osnabrück

im Auftrag

Unterschrift

Vermessungsoberrat

Planzeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse - Maximal
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche
- Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers
- Stellung baulicher Anlagen
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
- vorhandenes Steuerkabel
- vorhandene HD-Erdgasleitung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 102 "Harderberg - Süd" - 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 03.08.1999

Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Nutzungsbeschränkungen**
Im WA₁ und WA₂ - Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA₂ - Bereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Zahl der Wohneinheiten je Gebäude**
Im WA₂ - Bereich sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Grundflächenzahl**
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
Ausnahme:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.
- KFZ-Stellplatzflächen**
Lage der Stellplatzflächen
Die bauaufsichtlich erforderlichen KFZ-Stellplatzflächen für den WA₂-Bereich sind ausschließlich zwischen vorderer (straßenseitiger) Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
Eingrünung
KFZ-Stellplatzflächen sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem großkronigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Durchgrünung des Siedlungsbereiches**
Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Obstbaum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstückes realisiert werden (§ 9 (1) Nr. 21).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Dachformen/Dachneigungen**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 45° - 55° (WA₁) bzw. 38° - 42° im WA₂-Bereich (Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen). Dächer von Anbauten und untergeordneter Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren (+/- 5° Neigung) oder mit begrüntem Flachdach auszuführen.

- Dachaufbauten/-Dacheinschnitte**
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur mit einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhe (gemessen H 1/2 der senkrechten Ansichtfläche) zulässig. Die Höhe senkrechter Ansichtflächen der zulässigen Gauben und Loggien wird auf max. 1,60 m begrenzt. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m mit dem Fußpunkt der Dachgaube einzuhalten.
- Gebäudehöhe - Bereich WA₂**
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der privaten Zuwegung - Oberkante fertige Erschließungsanlage - mit der verlängerten, senkrecht zur Erschließungsanlage verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baukörpers (Gebäudeachse).
• **Maximale Firsthöhe**
Im WA₂ - Bereich darf die maximale Firsthöhe, gemessen von Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt, 9,0 m. nicht überschreiten.
• **Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt um maximal 0,5 m. überschreiten.
- Traufenhöhe**
Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden im WA₁- und WA₂-Bereich max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 40% der Traufhöhe) werden hiervon nicht betroffen.
- Stellung baulicher Anlagen**
Die Stellung der baulichen Anlagen für den Bereich WA₁ wird wie folgt definiert: Die Gebäude sind traufentstehend parallel zur Erschließungsstraße zu errichten. Im WA₂-Bereich wird auf die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen verzichtet.

Hinweise

- Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, daß auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
- Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation ist anzeigepflichtig. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.
- Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück oder die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.
- 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. des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
- Mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Harderberg-Süd", sind für die erneut überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 102 und der 6. Änderung rechtsunwirksam.
- Gem. § 9 Abs. 8 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom dargelegt sind.

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Harderberg - Süd" - 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 03.08.1999

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.02.1999 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 15.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1999 bis 23.03.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 03.08.1999

Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.04.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.05.1999 bis 01.06.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 03.08.1999

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 03.08.1999

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 14.08.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.1999 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 03.09.1999

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, 19.03.2001

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 102 „Harderberg-Süd“ - 7. Änderung

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Übersichtsplan M. 1:5000

Urschrift

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

Im WA₁ und WA₂ - Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA₂ - Bereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

Im WA₂ - Bereich sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

Ausnahme:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

4. KFZ-Stellplatzflächen

Lage der Stellplatzflächen

Die bauaufsichtlich erforderlichen KFZ-Stellplatzflächen für den WA₂-Bereich sind ausschließlich zwischen vorderer (straßenseitiger) Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Eingrünung

KFZ-Stellplatzflächen sind pro angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem großkronigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5. Durchgrünung des Siedlungsbereiches

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Obstbaum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstückes realisiert werden (§ 9 (1) Nr. 21).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Dachformen/Dachneigungen

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 45° - 55° (WA₁) bzw. 38° - 42° im WA₂ - Bereich (Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen).

Dächer von Anbauten und untergeordneter Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren (+/- 5° Neigung) oder mit begrünten Flachdach auszuführen.

2. Dachaufbauten-/Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur mit einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge (gemessen H $\frac{1}{2}$ der senkrechten Ansichtsfläche) zulässig.

Die Höhe senkrechter Ansichtsflächen der zulässigen Gauben und Loggien wird auf max. 1,60 m begrenzt.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m mit dem Fußpunkt der Dachgaube einzuhalten.

3. Gebäudehöhe - Bereich WA₂

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der privaten Zuwegung - Oberkante fertige Erschließungsanlage - mit der verlängerten, senkrecht zur Erschließungsanlage verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baukörpers (Gebäudeachse).

•Maximale Firsthöhe

Im WA₂ - Bereich darf die maximale Firsthöhe, gemessen von Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt, 9,0 m. nicht überschreiten.

•Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt um maximal 0,5 m. überschreiten.

4. Traufenhöhe

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden im WA₁ - und WA₂ - Bereich max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 40% der Trauflänge) werden hiervon nicht betroffen.

5. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen für den Bereich WA₁ wird wie folgt definiert:

Die Gebäude sind traufenstellig parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.

Im WA₂-Bereich wird auf die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen verzichtet.

Hinweise

1. Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, daß auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
2. Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation ist anzeigepflichtig. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück oder die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.
4. 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. des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).
5. Mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Harderberg-Süd", sind für die erneut überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 102 und der 6. Änderung rechtsunwirksam.
6. Gem. § 9 Abs. 8 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom dargelegt sind.