

#### 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 (Bgl. 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)

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

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhausbebauung zulässig

nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfahrsrichtung)

Sammelplatz der Mülltonnen am Tag der Abholung

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

Freizeitanlagen

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

5. Sonstige Planzeichen

Feuerlöschteich

Private Pflanzflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

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, Schotterrasen oder Ähnlichem) hergestellt werden.

§ 4 Bauweise  
Nur eine offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist zulässig.

§ 5 Garagen und Stellplätze  
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren und ausgewiesenen Flächen zulässig, sowie in Verlängerung der überbaubaren Bereiche an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. An Stelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

§ 6 Grundwasser  
Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser, auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen, ist nicht zulässig.

§ 7 Immissionsschutz  
Innerhalb des Bebauungsplanbereiches müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen  
1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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. 5 "Schwarzer Weg" - 1. Änderung

§ 2 Gebäudehöhe  
1. Als Bezugs- Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahnen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.  
2. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, gemessen vom Bezugs- Höhenpunkt festgesetzt.  
Die Sockelhöhe = Oberfläche Erdgeschoß darf 0,5 m über dem Bezugs- Höhenpunkt liegen.  
Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut darf das Maß von 4,30 m, gemessen ab Bezugs- Höhenpunkt, nicht überschreiten.  
Innerhalb der festgesetzten Höhen sind 3 m als max. Geschoßhöhe zulässig, 1 m als max. Drempelhöhe (ab Oberfläche Fußboden Obergeschoß bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).

1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach und Walmdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.  
2. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 42°.  
3. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) - nicht überschreiten.  
Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten (Gauben) und -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.  
Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.  
4. Dachlaternen sind nicht zulässig.

#### Hinweise

Bei Bau eines Kellers wird aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, sowie der Beschaffenheit des Untergrunds, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB der Bau einer "weißen Wanne" aus Beton vorgeschrieben.

Aus Schutzgründen ist der Feuerlöschteich durch eine mindestens zweireihige Anpflanzung vom Wohngebiet abzutrennen. Die Anpflanzung bildet die Verlängerung der Erschließungsstraße vom Kreisels bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Osten. Die Anpflanzung soll mit einheimischen Dornensträuchern (Crataegus monogyna, Prunus spinosa und Rosa canina) erfolgen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGL. I S. 132).

Regenwasser Nutzung  
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassererzeugung verwendet werden.

Solarenergie  
Zur Erwärkung des Frischwassers wird der Einsatz von Solarkollektoren empfohlen.

Fassadenbegrünung  
Außenwänden von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen sollten entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> 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. 5 "Schwarzer Weg 1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

Bürgermeister



#### Verfahrensvermerk / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 30.11.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schwarzer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.1999 ortsblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

Bürgermeister



#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L 4-1798/2000

Liegenschaftskarte: Kloster Oesede Flur 5

Maßstab 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig auf (Stand vom 22.11.2000...). 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 14.05.2001

Im Auftrag

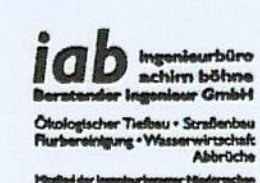
Katasteramt Osnabrück



#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Achim Böhm  
Beratender Ingenieur GmbH  
Thymianweg 1  
49086 Osnabrück



Planverfasser

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung vom 22.02.00 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 02.02.00 ortsblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.00 bis 14.07.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

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 04.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

Bürgermeister



#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Georgsmarienhütte am 31.05.00 ortsblich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen worden ist. Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 31.05.00 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 12.06.2001

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, den 13.07.2002

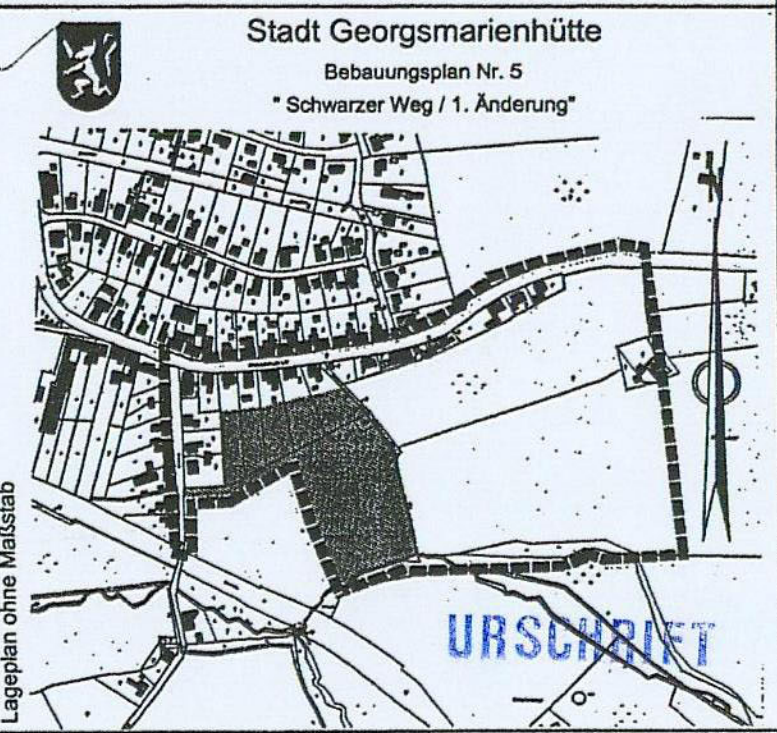
Bürgermeister



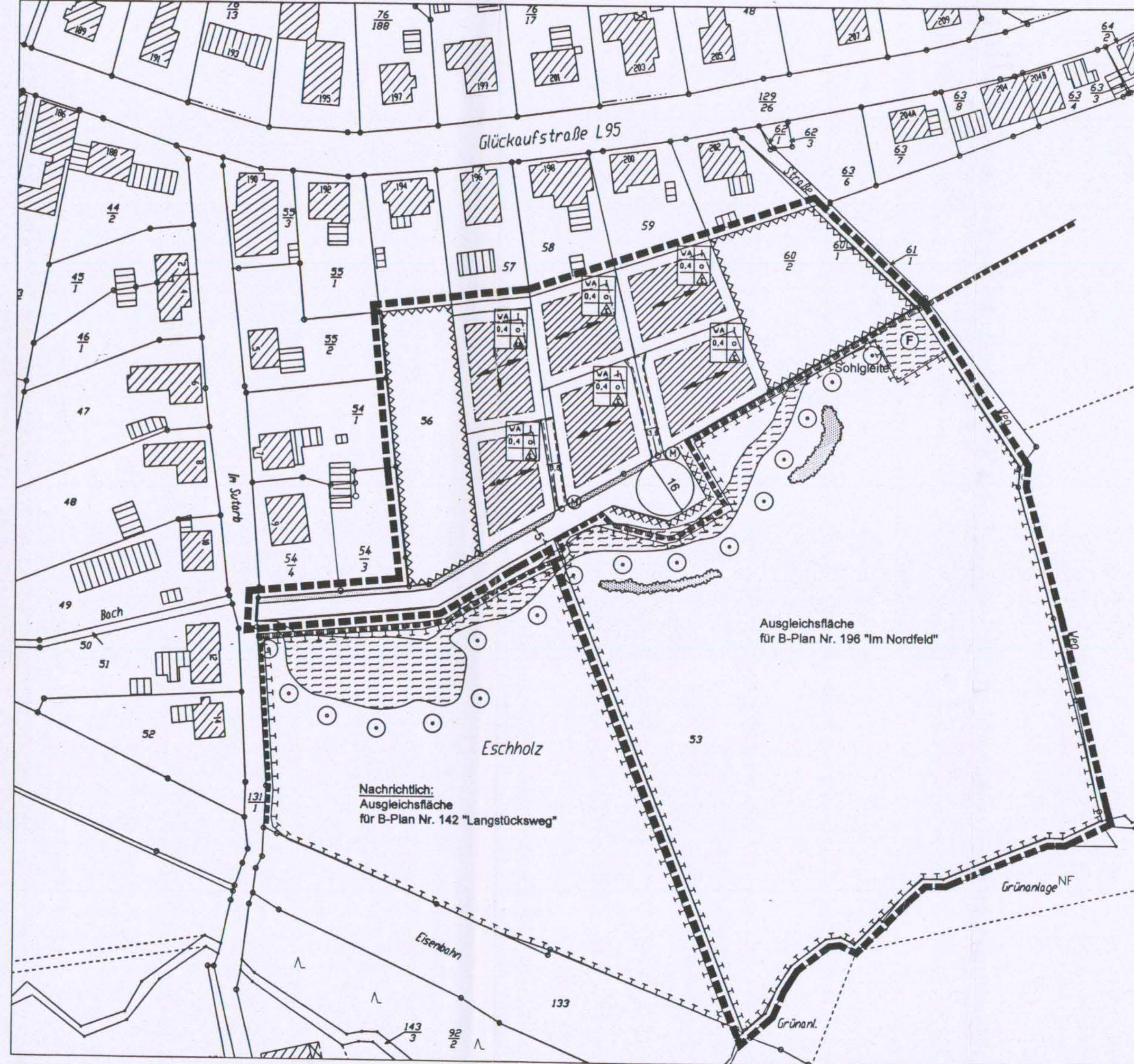
#### Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte, den .....







- Pflanzenzeichnerklärung**
- gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachung und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BzBl. III 213-1-2)
- bestehende Gebäude
  - Flurstücksnummer
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - nur Einzelhausbebauung zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
  - Sammelplatz der Mülltonnen am Tag der Abholung
  - 4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Freihalteflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
  - 5. Sonstige Planzeichen
  - Feuerlöschteich
  - Private Pflanzflächen
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - 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, Schotterrasen oder Ähnlichem) hergestellt werden.

**§ 4 Bauweise**  
Nur eine offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist zulässig.

**§ 5 Garagen und Stellplätze**  
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren und ausgewiesenen Flächen zulässig, sowie in Verlängerung der überbaubaren Bereiche an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. An Stelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

**§ 6 Grundwasser**  
Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser, auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen, ist nicht zulässig.

**§ 7 Immissionsschutz**  
Innerhalb des Bebauungsplanbereiches müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

**§ 8 Grünordnerische Festsetzungen**  
1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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**  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg" - 1. Änderung

**§ 2 Gebäudehöhe**  
1. Als Bezugs- Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahnen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.  
2. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, gemessen vom Bezugs- Höhenpunkt festgesetzt.  
Die Sockelhöhe = Oberfläche Erdgeschoß darf 0,5 m über dem Bezugs- Höhenpunkt liegen.  
Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut darf das Maß von 4,30 m, gemessen ab Bezugs- Höhenpunkt, nicht überschreiten.  
Innerhalb der festgesetzten Höhen sind 3 m als max. Geschobhöhe zulässig, 1 m als max. Drenpelhöhe (ab Oberfläche Fußboden Obergeschoß bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).

**§ 3 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontspieße**  
1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach und Walmdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.  
2. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 42°.  
3. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) - nicht überschreiten.  
Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten (Gauben) und -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.  
Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.  
4. Dachlaternen sind nicht zulässig.

**Hinweise**  
Bei Bau eines Kellers wird aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, sowie der Beschaffenheit des Untergrunds, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB der Bau einer "weißen Wanne" aus Beton vorgeschrieben.  
Aus Schutzgründen ist der Feuerlöschteich durch eine mindestens zweireihige Anpflanzung vom Wohngebiet abzutrennen. Die Anpflanzung bildet die Verlängerung der Erschließungsstraße vom Kreis bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Osten. Die Anpflanzung soll mit einheimischen Dornensträuchern (Crataegus monogyna, Prunus spinosa und Rosa canina) erfolgen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).  
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 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> 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 Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg 1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

gez. Lunte  
Bürgermeister

Siegel

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschuß**

Rat  
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 30.11.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Schwarzer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.1999 ortsblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

**Planunterlagen** L 4-1798/2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Kloster Oesede Flur 5

Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verneinungs- 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig auf (Stand vom 22.11.2000...). 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 14.05.2001

Katasteramt Osnabrück

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Achim Böhm  
Beratender Ingenieur GbR  
Thymianweg 1  
49086 Osnabrück

**Planverfasser**

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung vom 24.02.2001 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 05.05.2001 ortsblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.05.2001 bis 14.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

**Setzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 09.11.2000

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Georgsmarienhütte am 31.05.2001 ortsblich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen worden ist. Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 31.05.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 12.06.2001

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

**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, den 13.03.2002

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

**Mängel der Abwägung**

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

Georgsmarienhütte, den .....

Bürgermeister

**Stadt Georgsmarienhütte**

Bebauungsplan Nr. 5  
"Schwarzer Weg 1. Änderung"

Lageplan ohne Maßstab

ABSCHEID



## 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 Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren und ausgewiesenen Flächen zulässig, sowie in Verlängerung der überbaubaren Bereiche an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. An Stelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

### § 6 Grundwasser

Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser, auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen, ist nicht zulässig.

### § 7 Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

### § 8 Grünordnerische Festsetzungen

1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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. 5 "Schwarzer Weg" - 1. Änderung

### § 2 Gebäudehöhe

1. Als Bezugs- Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahnen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.
  2. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, gemessen vom Bezugs- Höhenpunkt festgesetzt.
- Die Sockelhöhe = Oberfläche Erdgeschoß darf 0,5 m über dem Bezugs- Höhenpunkt liegen.
- Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut darf das Maß von 4,30 m, gemessen ab Bezugs- Höhenpunkt, nicht überschreiten.
- Innerhalb der festgesetzten Höhen sind 3 m als max. Geschoßhöhe zulässig, 1 m als max. Drenpelhöhe (ab Oberfläche Fußboden Obergeschoß bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).

1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach und Walmdach. Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 42°.
3. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster 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.
4. Dachlaternen sind nicht zulässig.

### Hinweise

Bei Bau eines Kellers wird aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, sowie der Beschaffenheit des Untergrunds, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB der Bau einer "weißen Wanne" aus Beton vorgeschrieben.

Aus Schutzgründen ist der Feuerlöschteich durch eine mindestens zweireihige Anpflanzung vom Wohngebiet abzutrennen. Die Anpflanzung bildet die Verlängerung der Erschließungsstraße vom Kreisels bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Osten. Die Anpflanzung soll mit einheimischen Dornensträuchern (Crataegus monogyna, Prunus spinosa und Rosa canina) erfolgen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

### 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 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> Größe sollten aus stadtklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.