

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
**Maßstab 1: 1000**

Landkreis Osnabrück      Gemeinde Georgsmarienhütte

Kartengrundlage:  
Flurkartenwerk 1:1000  
Gemarkung Holzhausen      Flur 6,8

Erlaubnisvermerk:  
Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde  
erteilt durch das Katasteramt Osnabrück am 25.6.1982      Az.: V 2038/82

- Zeichenerklärung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Reines Wohngebiet
1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
2. Bauweise, o=offen, je Grundstück  
nur Einzel- u. Doppelhäuser zul. =
3. Grundflächenzahl -GRZ-  
4. Geschossfl.zahl -GFZ-      Höchstgrenze
- Sonstige Festsetzungen und Übernahmen
- Zulässige Dachform = Satteldach  
40°-45°      Zulässige Dachneigung
- Stellung baulicher Anlagen, längere Mittelachse des Hauptbaukörpers = Firsttrichtung
- Hinweis: Sichtdreieck, Höhenbeschränkung 0,80 m  
über OK fertiger Strasse
- Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- vorh. 10-kV Erdkabel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.79 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung vom 23.7.73 (GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel des Achten Gesetzes zur Ändg. der Nds. Gemeindeordnung u. der Nds. Landkreisordnung v. 18.2.82 (Nds. GVBl. S. 53) i. V. m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.78 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.80 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.6.82 (Nds. GVBl. S. 230) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr.4 "Südl. der GMHüttenbahn" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichenverordnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 16.1983

Bürgermeister

Stadtdirektor

1. Für die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen sind Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung zulässig.
2. Nachrichtliche Hinweise:
- 21) Gem. § 9(6) BBauG wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 07.07.1982 dargelegt sind.
- 22) Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gem. § 6 (2) NGO in Verbindung mit den §§ 35 und 37 des Nieders. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu DM 500,00 bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 BBauG bleibt hiervon unberührt.
- 23) Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südl. der GMHüttenbahn" außer Kraft.
3. Textliche Festsetzung  
Bei der im Plangebiet erfaßten Bebauung sind Ausnahmen von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse um + 1 Geschoß zulässig, wenn es sich hierbei um Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 18 BauNVO Verbindung mit § 2 (6) NBauO als Vollgeschosse gelten.

BEB PLAN NR 4      2. ANDERUNG

"Südlich der GMHüttenbahn"

DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE      (M 1:1000)

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 21.12.1981 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südl. der GMHüttenbahn" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 4.11.82 öffentlich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde gem. § 2a Abs. 4 BBauG nicht durchgeführt.

Georgsmarienhütte, den 16.1983

Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.6.1982). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 15.6.1983

Katasteramt Osnabrück  
Auftrag

Bearbeitet: Stadt Georgsmarienhütte  
Planungsverwaltungsabteilung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung vom 31.11.82 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.11.82 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung hat vom 12.11.82 bis 13.12.82 öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 16.1983

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung vom 20.12.82 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 16.1983

Stadtdirektor

Die Bebauungsplanänderung ist mit Verfügung des Landkreises Osnabrück vom Az.: Verbindung mit § 6 Abs. 2 - 4 BBauG genehmigt / gem. § 11 in Verbindung mit § 10 BBauG am 22. Juli 1983 bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist rechtsverbindlich geworden.

Osnabrück, den 22. JULI 1983

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist gem. § 12 BBauG am 30.9.83 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 19/83 bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist mit dieser Bekanntmachung am 30.9.83 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 27. Okt. 83

Stadtdirektor



Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.79 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung vom 23.7.73 (GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel V des Achten Gesetzes zur Ändg. der Nds. Gemeindeordnung u. der Nds. Landkreisordnung v. 18.2.82 (Nds. GVBl. S. 53), i. V. m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.78 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.80 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.6.82 (Nds. GVBl. S. 230) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr.4 "Südl. der GMHüttenbahn" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichenverordnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den

16.1983

Bürgermeister



Stadtdirektor

1. Für die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen sind Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung zulässig.

## 2 Nachrichtliche Hinweise:

- 21) Gem. §9(6) BBauG wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 07.07.1982 dargelegt sind.
- 22) Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gem. § 6 (2) NGO in Verbindung mit den §§ 35 und 37 des Nieders. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu DM 500,00 bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 BBauG bleibt hiervon unberührt.
- 23) Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südl. der GMHüttenbahn" außer Kraft.

## 3. Textliche Festsetzung

Bei der im Plangebiet erfaßten Bebauung sind Ausnahmen von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse um + 1 Geschoß zulässig, wenn es sich hierbei um Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 18 BauNVO Verbindung mit § 2 (6) NBauO als Vollgeschosse gelten.

Begründung zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 4  
" Südl. der GMHüttenbahn "  
der Stadt Georgsmarienhütte,  
Stadtteil Holzhausen, Landkreis Osnabrück

1. Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Südl. der GMHüttenbahn" wurde im Jahre 1965 von der ehemaligen Gemeinde Holzhausen neu aufgestellt, um den bis dahin bestehenden Teilbebauungsplan der gemeindlichen Entwicklung anzupassen. Insbesondere wurde eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt mit der 2. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes, dieses Planungskonzept weiter zu verfolgen.

2. Lage des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf ein ca. 10.200 m<sup>2</sup> großes Plangebiet. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Straße "Höhenweg", im Osten durch die Straße "Haunhorstweg" und im Süden und Westen durch die "Brinkstraße".

3. Planungserfordernis - Planungsabsichten:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südl. der GMHüttenbahn" mit der maximal zulässigen Grundfläche und Geschoßfläche von 0,3 spiegeln den seinerzeit allgemein vorherrschenden Wohnstandard wieder. So wurde bei der Planung - wie es auch die Baunutzungsverordnung von 1962 vorsah - von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 72,5 qm ausgegangen. Diese Werte waren bereits Ende der 60-iger Jahre durch den seinerzeit einsetzenden Trend zur Schaffung großer familiengerechter Wohnungen entsprechend der allgemein wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr haltbar. So entstanden auch in dem Änderungsbereich Um- und Anbauten, durch die das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall überschritten wurde.

Zur Zeit stehen weitere Bauvorhaben an, deren bauliche Gestaltung sich bei der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit den bestehenden Grundstücksgrößen nicht realisieren lassen. Hinzu kommt, daß viele Bauherren, aufgrund der Hanglage des Geländes das Untergeschoß für Wohnzwecke nutzen wollen. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt aus diesem Grund, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes das zulässige Maß der baulichen Nutzung den Werten der zur Zeit gültigen Baunutzungsverordnung anzupassen. Das städtebauliche Grundkonzept bleibt durch diese Planungsmaßnahme unverändert. So wurde die Zweckbestimmung als reines Wohngebiet beibehalten, um den vorherrschenden Gebietscharakter auch zukünftig aufrecht zu erhalten. Lediglich die bislang festgesetzte Baulinie wurde in eine Baugrenze abgeändert, um den Bauherren eine möglichst große Baufreiheit und optimale Grundstücksnutzung einzuräumen. Die Bebauungsplanänderung entspricht mit ihren Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

#### 4. Gestalterische Festsetzungen:

Die festgesetzte Dachneigungsbandbreite von 40 - 45° mit Ausbildung als Satteldach orientiert sich an der im wesentlichen abgeschlossenen Nachbarbebauung und ermöglicht so, die einwandfreie Anpassung der neu zu erstellen Baukörper in dem Planbereich. Weitergehende gestalterische Festsetzungen, insbesondere Höhenbeschränkungen der Baukörper, wurden nicht aufgenommen, um bei der Hanglage des Geländes eine einwandfreie Anpassung möglicher Anbauten an das Hauptgebäude zu ermöglichen. Außerdem wurde nach Abwägung aller städtebaulich relevanten Gesichtspunkte im Rat die Auffassung vertreten, daß eine Höhenbeschränkung letztendlich im Widerstreit mit dem Planungsziel zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung steht und die noch möglichen Gebäude sowie Anbauten keinen gravierenden Einfluß mehr auf das städtebauliche Erscheinungsbild ausüben können.

#### 5. Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Straßen "Höhenweg" und "Haunhorstweg" stellen die Anbindung des Gebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz her.

#### 6. Kosten der Erschließung:

Durch die Bebauungsplanänderung werden öffentliche Verkehrsflächen nicht berührt. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Weitere Kosten entstehen nicht.

#### 7. Wasserwirtschaftliche Erschließung:

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserleitung und Kanalisation der Stadt Georgsmarienhütte angeschlossen. Neu zu errichtende Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Durch die Bebauungsplanänderung wird dem Vorfluter kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeleitet. Außerdem wurde zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange das Leicht-Weiß-Institut für Wasserbau mit einer Untersuchung zur Schaffung von Regenrückhaltebecken innerhalb des Stadtgebietes beauftragt.

#### 8. Beseitigung der festen Abfallstoffe:

Sämtliche Wohngebäude werden satzungsgemäß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Osnabrück angeschlossen.

#### 9. Städtebauliche Werte:

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 10.255 m<sup>2</sup> und entspricht in dieser Größe auch dem Nettobauland, da keine öffentlichen Verkehrsflächen erfaßt werden.

#### 10. Nachweis der erforderlichen Spielplatzflächen:

Gem. § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 (Nds. GVBl. S. 29) muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes

für Kinder mindestens 300 m<sup>2</sup> und mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen. Für den Änderungsbereich ist somit eine Kinderspielplatzgröße von

$$10.255 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ GFZ} = 5.127 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$2 \text{ v.H. von } 5.127 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche} = 102,54 \text{ m}^2 \text{ Spielplatzfläche}$$

erforderlich. Dieser Spielplatzbedarf wird durch den am Haunhorstweg gelegenen Kinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von 1.155 m<sup>2</sup> Spielfläche mit abgedeckt.

11. Die Stadt Georgsmarienhütte behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des Bundesbaugesetzes vor. Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes verfahren.

#### 12. Besonderer Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege in Rastede benachrichtigen wird.

#### 13. Verfahren

##### 13.1 Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG

Durch Ratsbeschluß vom 21.12.81 wurde gem. § 2 a) Abs. 4 BBauG von der öffentlichen Darlegung und Anhörung abgesehen, da die Bebauungsplanänderung im wesentlichen eine Anpassung an die tatsächliche Baunutzung darstellt und sich somit nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

##### 13.2 Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gem. 2 Abs. 5 BBauG

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG hatte ergeben, daß von diesen Beteiligten wahrzunehmende öffentliche Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden. Die von der RWE geforderte nachrichtliche Übernahme des vorhandenen 10-kV-Erdkabels gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BBauG in das Original des Bebauungsplanes nimmt keinen Einfluß auf die Grundzüge der Planung.

##### 13.3 Öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Bürger haben während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Bearbeitet: Stadt Georgsmarienhütte  
Planungsverwaltungsabteilung

Georgsmarienhütte, den 20.12.1982

Bürgermeister



Stadtdirektor

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG vom 20.12.82 zugrunde gelegen.

Georgsmarienhütte, den 09.06.83



*M...*  
Stadtdirektor

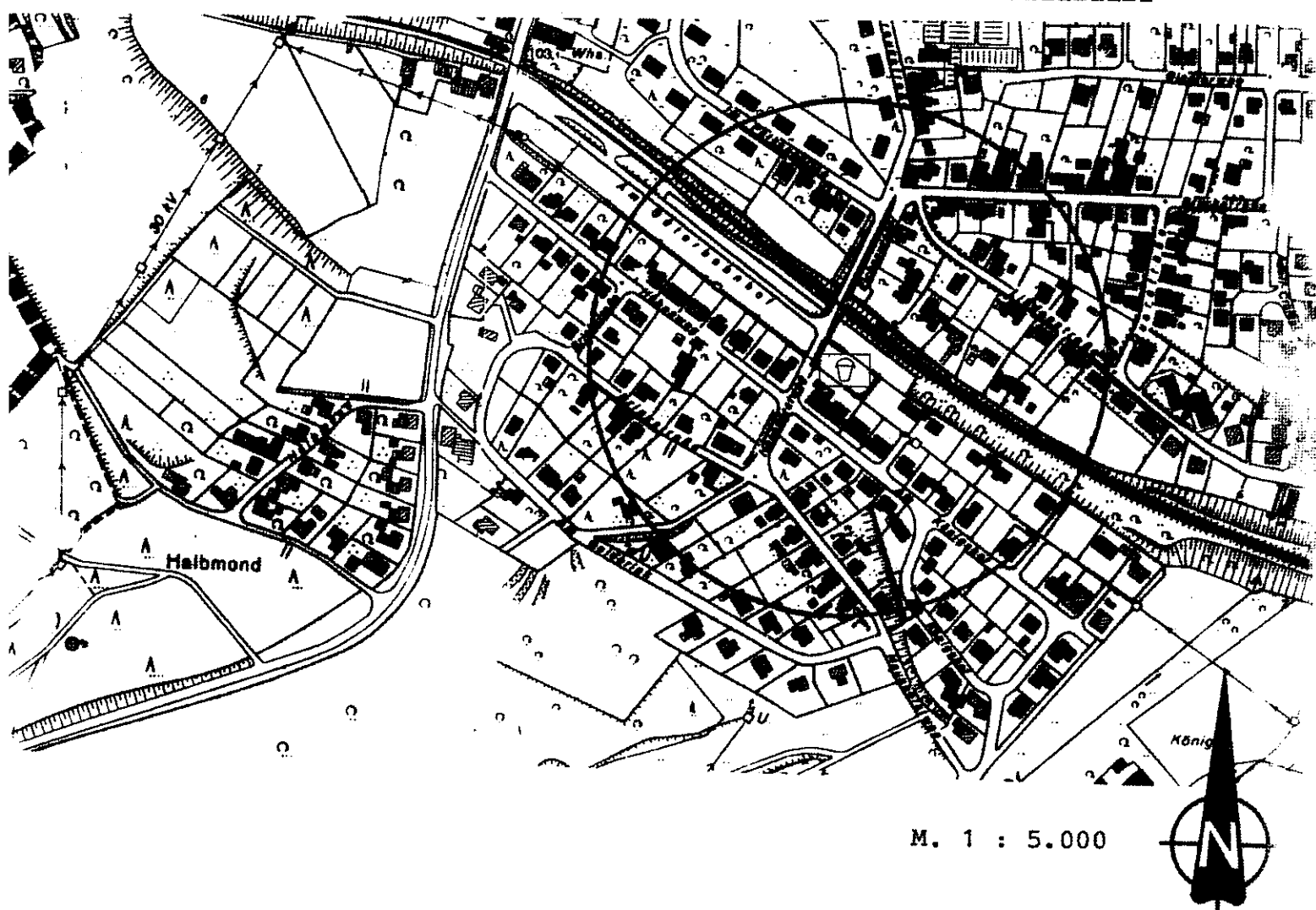
**Hat vorgelegen**

Osnabrück, 22. JULI 1983

Landkreis Osnabrück

Der Oberkreisdirektor  
*[Signature]*

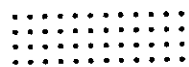
Anlage zur Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Südl. der  
GMHüttenbahn" 2. Änderung - Punkt 10: Nachweis der erforderl.  
Spielplatzflächen



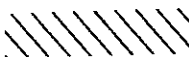
vorhandener Spielplatz am Haunhorstweg, A = 1.155 m<sup>2</sup>



Anlage zur Begründung  
Beb.plan Nr. 4 "Südlich der GMHüttenbahn" 2. Änderung



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7 "Haunhorst"



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4 "Südlich der  
GMHüttenbahn  
sowie der 1. und 2. Änderung



Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

