

Zeichenklärung
=====

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschößflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

II, I + D Zahl der Vollgeschosse

Sonstige Festsetzungen und Hinweise

o Offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (öffentl.) mit Straßenbegrenzungslinie

priv. Grünflächen mit Pflanzgebot (schematisch dargestellt) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der hinteren Grundstücksanlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Georgsmarienhütte

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung

Hinweis: Sichtdreieck, Höhenbegrenzung von Bauteilen oder Bevuhs = 0.80 m ü. OK fertige 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. 202 "Asterstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 30.08.1994

Bürgermeister

Stadtdirektor

- 1.0 Textliche Festsetzungen
- 1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Ausnahmen von der Geschossigkeit
Bei der im Reinen Wohngebiet festgesetzten max. eingeschößigen Bauweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von + 1 Geschoß zulässig, wenn dieses Vollgeschoß ein Dachgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist und die zul. Geschoßfläche nicht überschritten wird.
- 1.3 Nebenanlagen und Garagen
In den festgesetzten Planstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Gesamtversiegelung
Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Hierbei werden versiegelte Flächen mit dem Faktor 1.0, schwachversiegelte Flächen mit dem Faktor 0.5 angerechnet. Als schwachversiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterterrassen sowie Pflasterungen mit einem Fugenanteil > 25 %.
- 1.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten öffentl. RV-Kanalisation und Vorflüter in auf dem Grundstück gelegene RV-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an die öffentliche RV-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine fünfzehnminütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je m² horizontal projizierte Versiegelungsfläche - mindestens jedoch 3.00 m³ - betragen. Schlammfang- bzw. Absetzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.
- 1.6 Ausgleichspflanzungen
Als Ersatz für die durch Baumaßnahmen abgängigen Gehölze sind auf den Grundstücken je Neubaueinheit 5 Obstbäume oder 5 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm je Baum zu pflanzen.
- 2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- 2.1 Zulässige Bauhöhen
Als Obergrenze für Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet werden als max. Firsthöhen festgesetzt:
- 09.00 m für Bauten mit I-Vollgeschoß
11.00 m für Bauten mit II-Vollgeschoßen
- Die tatsächliche Höhenlage/Sockelhöhe (= OK EG-Rohdecke über Fixpunkt) des geplanten Bauwerkes wird durch die Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Bauortsgemeinde nach tiefbautechnischen und städtebaulichen Erfordernissen festgesetzt. Eine evtl. hierdurch bedingte Überschreitung v.g. Höhen-Obergrenze ist unschädlich.
Hinweis: Die Firsthöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen OK Dachfirst und dem tiefstgelegenen Punkt des Bauwerkes auf dem ursprünglich vorhandenen Gelände.
- Zu den o.gen. eingeschößigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschoß ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

- 2.2 Dachformen und -neigungen
Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit folgenden Dachneigungsbandbreiten:
- Bei I-geschossiger Bauweise: 38° - 45°
Bei II-geschossiger Bauweise 32° - 36°
- Hinweis: Zu den eingeschößigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschoß ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.
- 2.3 Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 14 bzw. 12 BauNVO können auch mit Flachdächern versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.
- 2.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke, Buschreihe oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Notwendige Stützmauern werden von dieser Höhenfestsetzung nicht betroffen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; Drahtzäune, Mauern/Stützmauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind durch Rankpflanzen/Klimmer dauerhaft zu begrünen oder beiderseitig abzupflanzen.
- 2.6 Pflanzflächen
Für die privaten Pflanzflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte, heimische Büsche und Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- 3.0 Hinweise
- 3.1 Hinweis des Amtes für Tiefbau und Wasserversorgung:
Der Rohrabgang der Drosselstrecke in den Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser soll mit seiner UK mindestens 100 mm über OK Anlagensohle liegen, um eine Absetzmöglichkeit für vom Niederschlagswasser eingespülte Fest- und Schwebstoffe zu bieten. Das Absetzvolumen ist nicht auf den nachzuweisenden Speicherraum anzurechnen (siehe auch Punkt 1.5 Textl. Festsetzungen).
- 3.2 Gestalterischer Hinweis
Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Auch für großflächige Terrassen, Grundstückswege und -zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (>= 25 %) gewählt werden.
- 3.3 Brauchwassernutzung
Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist erlaubnispflichtig.
Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:
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.
- 3.5 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- 3.6 Hinweis des Katasteramtes
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. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).
- 3.7 Kosten und Maßnahmen der Durchführung
Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachsichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 20.07.1994 dargelegt sind.
- 3.8 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- Georgsmarienhütte, den 30.08.1994
- Stadtdirektor
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.06.1992). 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 06. Sep. 1994
- Katasteramt
Im Auftrag
Dr. Hinkelhorst
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
- Stadtplanungsamt Stadt Georgsmarienhütte -
- Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 08.03.1994 bis 15.04.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
- Georgsmarienhütte, den 30.08.1994
- Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan sowie die örtl. Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.08.1994

Stadtdirektor

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

Osnabrück, den 09. Feb. 1995

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.03.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 5 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.1995 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 22.03.1995

Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 05.09.1996

Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den

Stadtdirektor

Übersichtsplan M. 1: 5000

URSCHRIFT

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Bebauungsplan Nr. 202

"ASTERSTRASSE"

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000
Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
Gemarkung Oesede Flur 12
Feldvergleich vom 11.06.1992 Az.: V 2047/92
Katasteramt Osnabrück, den 24.08.1992
Die Vervielfältigung 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.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ Geschößflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - II, I + D Zahl der Vollgeschosse
- Sonstige Festsetzungen und Hinweise**
- Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen (öffentl.) mit Straßenbegrenzungslinie
 - priv. Grünflächen mit Pflanzgebot (schematisch dargestellt) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der hinteren Grundstücksanlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Georgsmarienhütte
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung
 - Hinweis: Sichtdreieck, Höhenbegrenzung von Bauteilen oder Bevuhs = 0.80 m ü. OK fertige 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. 202 "Asterstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 30.08.1994
gez. Lunte Bürgermeister
gez. Licher Stadtdirektor

- 1.0 Textliche Festsetzungen**
- 1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung**
Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Ausnahmen von der Geschossigkeit**
Bei der im Reinen Wohngebiet festgesetzten max. eingeschöigen Bauweise sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von + 1 Geschöß zulässig, wenn dieses Vollgeschöß ein Dachgeschöß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist und die zul. Geschößfläche nicht überschritten wird.
- 1.3 Nebenanlagen und Garagen**
In den festgesetzten Plantstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Gesamtversiegelung**
Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Hierbei werden versiegelte Flächen mit dem Faktor 1.0, schwachversiegelte Flächen mit dem Faktor 0.5 angerechnet. Als schwachversiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Pflasterungen mit einem Fugenanteil > 25 %.
- 1.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten öffentl. RV-Kanalisation und Vorfluter in auf dem Grundstück gelegene RV-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an die öffentliche RV-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine fünfzehnminütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je m² horizontal projizierte Versiegelungsfläche - mindestens jedoch 3.00 m³ - betragen. Schlammfang- bzw. Absetzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.
- 1.6 Ausgleichspflanzungen**
Als Ersatz für die durch Baumaßnahmen abgängigen Gehölze sind auf den Grundstücken je Neubaeinheit 5 Obstbäume oder 5 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm je Baum zu pflanzen.

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- 2.1 Zulässige Bauhöhen**
Als Obergrenze für Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet werden als max. Firsthöhen festgesetzt:
- 09.00 m für Bauten mit I-Vollgeschöß
 - 11.00 m für Bauten mit II-Vollgeschößen
- Die tatsächliche Höhenlage/Sockelhöhe (= OK EG-Rohdecke über Fixpunkt) des geplanten Bauwerkes wird durch die Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Bauortgemeinde nach tiefbautechnischen und städtebaulichen Erfordernissen festgesetzt. Eine evtl. hierdurch bedingte Überschreitung v.g. Höhenobergrenze ist unschädlich.
Hinweis: Die Firsthöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen OK Dachfirst und dem tiefstgelegenen Punkt des Bauwerkes auf dem ursprünglich vorhandenen Gelände.
- Zu den o.g. eingeschöigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschöß ein Vollgeschöß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

- 2.2 Dachformen und -neigungen**
Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit folgenden Dachneigungsbandbreiten:
- Bei I-geschössiger Bauweise: 38° - 45°
 - Bei II-geschössiger Bauweise 32° - 36°
- Hinweis: Zu den eingeschöigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschöß ein Vollgeschöß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

- 2.3 Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 14 bzw. 12 BauNVO können auch mit Flachdächern versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke, Buschreihe oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Notwendige Stützmauern werden von dieser Höhenfestsetzung nicht betroffen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; Drahtzäune, Mauern/Stützmauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind durch Rankpflanzen/Klimmer dauerhaft zu begrünen oder beiderseitig abzapflanzen.

- 2.5 Pflanzflächen**
Für die privaten Pflanzflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte, heimische Büsche und Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3.0 Hinweise

- 3.1 Hinweis des Amtes für Tiefbau und Wasserversorgung:**
Der Rohrabgang der Drosselstrecke in den Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser soll mit seiner UK mindestens 100 mm über OK Anlagensohle liegen, um eine Absetzmöglichkeit für vom Niederschlagswasser eingespülte Fest- und Schwebstoffe zu bieten. Das Absetzvolumen ist nicht auf den nachzuweisenden Speicherraum anzurechnen (siehe auch Punkt 1.5 Textl. Festsetzungen).

- 3.2 Gestalterischer Hinweis**
Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Auch für großflächige Terrassen, Grundstückswege und -zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 25 %) gewählt werden.

- 3.3 Brauchwassernutzung**
Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist erlaubnispflichtig.
Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:
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.

- 3.5 Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

- 3.6 Hinweis des Katasteramtes**
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. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

- 3.7 Kosten und Maßnahmen der Durchführung**
Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 20.07.1994 dargelegt sind.

- 3.8 Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Asterstraße" für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 30.08.1994
S
gez. Licher Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.06.1992). 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 06.09.1994
S
Katasteramt
Im Auftrag
gez. Unterschrift, Vm OR

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
- Stadtplanungsamt Stadt Georgsmarienhütte -

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 08.03.1994 bis 15.04.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 30.08.1994
S
gez. Licher Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan sowie die örtl. Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.08.1994
S
gez. Licher Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.03.95 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 5 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.95 rechtsverbindlich geworden.

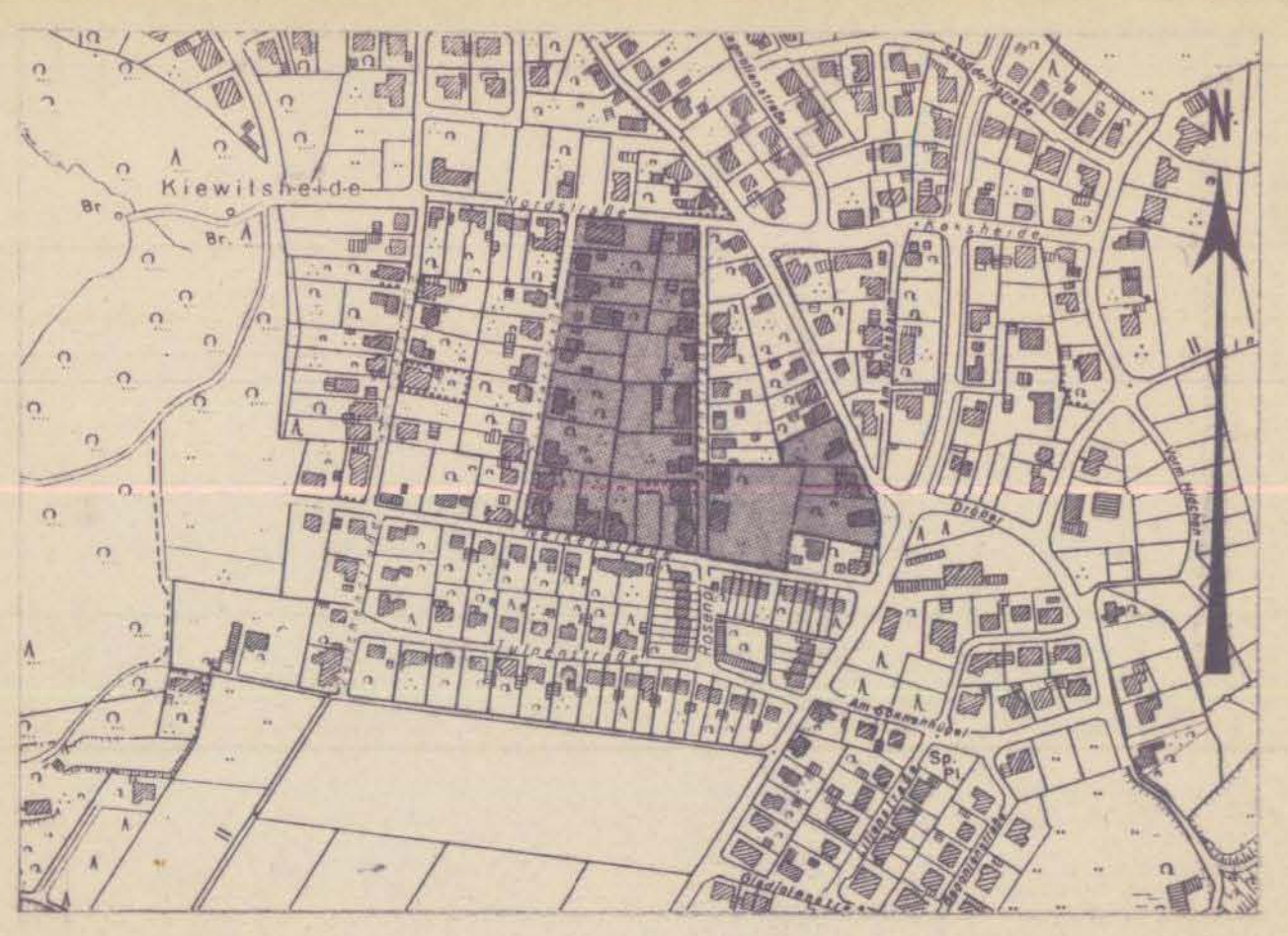
Georgsmarienhütte, 22.03.95
S
gez. Licher Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 05.09.96
S
gez. Licher Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den
S
Stadtdirektor



Übersichtsplan M 1: 5000

Beglaubigung
Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.
Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.
Georgsmarienhütte, den 1.9. Sep. 1994
Der Stadtdirektor
im Auftrage

ABSCHRIFT
STADT GEORGSMARIENHÜTTE
Bebauungsplan Nr. 202
"ASTERNSTRASSE"
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1.0 Textliche Festsetzungen

1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Ausnahmen von der Geschossigkeit

Bei der im Reinen Wohngebiet festgesetzten max. eingeschößigen Bauweise sind ~~gem. § 6 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB~~ Ausnahmen von + 1 Geschoß zulässig, wenn dieses Vollgeschoß ein Dachgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist und die zul. Geschoßfläche nicht überschritten wird.

1.3 Nebenanlagen und Garagen

In den festgesetzten Planzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.4 Gesamtversiegelung

Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche beinhaltet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Hierbei werden versiegelte Flächen mit dem Faktor 1.0, schwachversiegelte Flächen mit dem Faktor 0.5 angerechnet. Als schwachversiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterterrassen sowie Pflasterungen mit einem Fugenanteil > 25 %.

1.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflußspitzenwerte und Entlastung der nachgeschalteten öffentl. RW-Kanalisation und Vorfluter in auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an die öffentliche RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine fünfzehnminütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je m² horizontal projizierte Versiegelungsfläche - mindestens jedoch 3.00 m³ - betragen. Schlammfang- bzw. Absetzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

1.6 Ausgleichspflanzungen

Als Ersatz für die durch Baumaßnahmen abgängigen Gehölze sind auf den Grundstücken je Neubaueinheit 5 Obstbäume oder 5 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm je Baum zu pflanzen.

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1 Zulässige Bauhöhen

Als Obergrenze für Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet werden als max. Firsthöhen festgesetzt:

09.00 m für Bauten mit I-Vollgeschoß

11.00 m für Bauten mit II-Vollgeschoßen

Die tatsächliche Höhenlage/Sockelhöhe (= OK EG-Rohdecke über Fixpunkt) des geplanten Bauwerkes wird durch die Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Bauortgemeinde nach tiefbautechnischen und städtebaulichen Erfordernissen festgesetzt. Eine evtl. hierdurch bedingte Überschreitung v.g. Höhen-Obergrenze ist unschädlich.

Hinweis: Die Firsthöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen OK Dachfirst und dem tiefstgelegenen Punkt des Bauwerkes auf dem ursprünglich vorhandenen Gelände.

Zu den o.gen. eingeschößigen Bauten zählen auch solche, deren Dachgeschoß ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

2.2 Dachformen und -neigungen

Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit folgenden Dachneigungsbandbreiten:

Bei I-geschossiger Bauweise: 38° - 45°

Bei II-geschossiger Bauweise 32° - 36°

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

2.3 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 14 bzw. 12 BauNVO können auch mit Flachdächern versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke, Buschreihe oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Notwendige Stützmauern werden von dieser Höhenfestsetzung nicht betroffen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; Drahtzäune, Mauern/Stützmauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind durch Rankpflanzen/Klimmer dauerhaft zu begrünen oder beiderseitig abzupflanzen.

2.6 Pflanzflächen

Für die privaten Pflanzflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte, heimische Büsche und Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

2.2 Dachformen und -neigungen

Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit folgenden Dachneigungsbandbreiten:

Bei I-geschossiger Bauweise: 38° - 45°

Bei II-geschossiger Bauweise 32° - 36°

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

2.3 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 14 bzw. 12 BauNVO können auch mit Flachdächern versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke, Buschreihe oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Notwendige Stützmauern werden von dieser Höhenfestsetzung nicht betroffen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; Drahtzäune, Mauern/Stützmauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind durch Rankpflanzen/Klimmer dauerhaft zu begrünen oder beiderseitig abzapflanzen.

2.6 Pflanzflächen

Für die privaten Pflanzflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte, heimische Büsche und Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Hinweis des Amtes für Tiefbau und Wasserwirtschaft:

Der Rohrabgang der Drosselstrecke in den Rückhalteinrichtungen für Niederschlagswasser soll mit seiner UK mindestens 100 mm über OK Anlagensohle liegen, um eine Absetzmöglichkeit für vom Niederschlagswasser eingespülte Fest- und Schwebstoffe zu bieten. Das Absetzvolumen ist nicht auf den nachzuweisenden Speicherraum anzurechnen (siehe auch Punkt 1.5 Textl. Festsetzungen).

3.2 Gestalterischer Hinweis

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Auch für großflächige Terrassen, Grundstückswege und -zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil ($\geq 25\%$) gewählt werden.

3.3 Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist erlaubnispflichtig.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

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.

3.5 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.6 Hinweis des Katasteramtes

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. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).

3.7 Kosten und Maßnahmen der Durchführung

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachdrücklich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 20.07.1994 dargelegt sind.

3.8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

