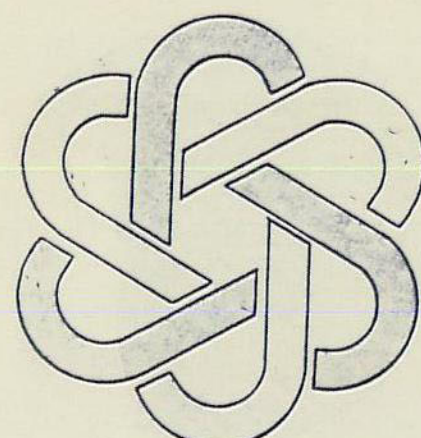




STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

"NÖRDLICH HAGENER STRASSE"



URSCHRIFT

M. 1 : 1000

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus dem Flurkartenwerk

Stadt-Landkreis Osnabrück
Gemeinde Stadt Georgsmarienhütte
Gemarkung Georgsmarienhütte
Flur Su. 6
Gesch. Buch. J. V. Nr. 2000/80

Vervielfältigungs- und Veräußerungserlaubnis erteilt
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für unerschütterlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen

Aktualisiert nach Rahmenflurkarten 3385 B u. 3485 A Stand: 02.08.1985
Stadt Georgsmarienhütte, 23.09.1985
IA. *[Signature]*

Katasteramt
Im Auftrage
[Signature]

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.07.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.88 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 10.10.1988
[Signature]
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 3.8.89
[Signature]
Stadtdirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 05.09.1996
[Signature]
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Ratsvorsitzender

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.8.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 7.9.87 bis 7.10.87 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
[Signature]
Stadtdirektor

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage eine Entlastung von Anlagen-Mängeln keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 20. JUNI 1988
[Signature]
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
i.V. *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 15.07.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.88 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 10.10.1988
[Signature]
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 3.8.89
[Signature]
Stadtdirektor

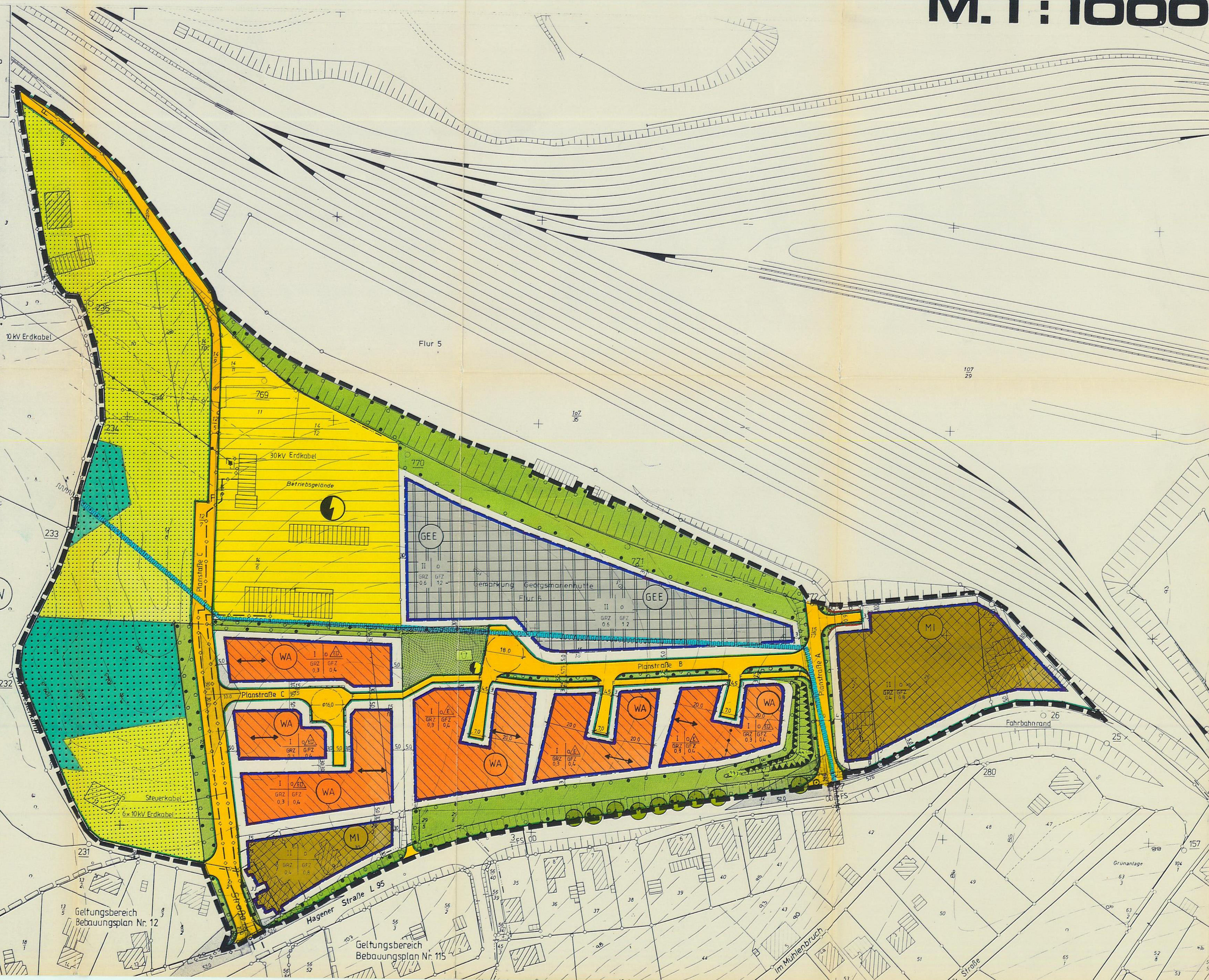
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 05.09.1996
[Signature]
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Ratsvorsitzender

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.8.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 7.9.87 bis 7.10.87 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
[Signature]
Stadtdirektor

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage eine Entlastung von Anlagen-Mängeln keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 20. JUNI 1988
[Signature]
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
i.V. *[Signature]*



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurkarte- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GEE Gewerbegebiet, eingeschränkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Einzelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfahrsrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Ortsdurchfahrt
- freie Strecke

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Lärmschutzwall
- Flächen für die Forstwirtschaft
- zu erhaltende Einzelbaum gem. § 11 (1) Nr. 25 a und b BBauG
- Pflanzfläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162
- Sichtdreieck zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehindern freizuhaltende Fläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Betriebsgelände Energieunternehmen
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- notwendige Stützmauer gem. § 11 Nr. 26 BBauG
- gpl. Trafostation
- 10 kV Erdkabel
- 30 kV Freileitung grundrisslich gesichert
- Staukabel
- 30 kV Erdkabel
- Freihaltezone (bauliche Anlage und Bepflanzung) am Wendepunkt

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

a) Sockelhöhe
Die Sockelhöhe (= Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) in den allgemeinen Wohngebieten darf, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten.

b) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe in den allgemeinen Wohngebieten, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, muß im Bereich der eingeschossigen Bauweise zwischen 2,50 m und 3,50 m betragen, im Bereich der zweigeschossigen Bauweise zwischen 5,0 m und 6,0 m.

§ 2 Nutzungsregelung (Wohngebäude im Mischgebiet)

Im Mischgebiet östlich der Planstraße sind Wohngebäude gem. § 1 (4) BauNVO nur mit einem Mindestabstand von 20 m von der Böschungsoberkante zum Kleingelände zulässig.

§ 3 Pflanzgebiete

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG festgesetzten Pflanzflächen sind für die Bepflanzung folgende Bäume und Sträucher zu verwenden.

- Bäume:

- Quercus pedunculata
- Fraxinus excelsior
- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Prunus padus
- Stieleiche
- Eiche
- Bergahorn
- Hainbuche
- Feldahorn
- Traubenkirsche
- Fagus sylvatica
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- Quercus petraea
- Sorbus domestica
- Rotbuche
- Vogelkirsche
- Vogelbeere
- Traubeneiche
- Speierling

- Sträucher
- Corylus avellana
- Viburnum opulus
- Eunonymus europaeus
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Rhamnus catharticus
- Prunus spinosa
- Hippophae rhamnoides
- Crataegus laevigata
- Haselnuß
- Schneeball
- Platföhchen
- schw. Holunder
- wolliger Schneeball
- Kreuzdorn
- Schlehe
- Sanddorn
- Weißdorn
- Rhamnus frangula
- Robus fruticosus
- Crataegus laevigata
- Sambucus racemosa
- Rosa canina
- Cornus sanguinea
- Ligustrum vulgare
- Loniceria xylosteum
- Faulbaum
- Brombeere
- Weißdorn
- Traubenholunder
- Hundsrose
- roter Hartriegel
- gem. Liguster
- Heckenkirsche

Die Bäume und Sträucher sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Der Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Nebengebäude und Garagen

Nebenanlagen und Garagen gem. § 14 BauNVO sind gem. § 23 (3) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 31 (1) BBauG i. V. m. § 17 (5) BauNVO eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 zulässig, wenn dieses zusätzliche Geschloß ein Dachgeschloß ist.

§ 6 Schalleistungspegel Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

In den Mischgebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) errichtet und betrieben werden.

B. Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten muß als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 42° - 49° erfolgen. Nebengebäude und Garagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. In den Mischgebieten an der Hagener Straße muß die Dachausbildung ebenfalls als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 28° - 32° erfolgen. Dachaufbauten und -erweiterungen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung über 40° zulässig. Die dürfen 1/3 der Traufendlänge nicht überschreiten, gemessen in der Mitte der sichtbaren Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus. Die Dachneigung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten darf ausschließlich aus Dachplanken mit rotem Farbton (RAL Farbtöne 3006, 3007, 3008, 3009 und 3011) erfolgen.

§ 2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseitig nur als Hecke oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m aus durchsichtigem Material oder als Hecke oder Holzzaun zulässig.

Textliche Hinweise

- Innerhalb der Baubeschränkungszonen im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 95 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG).
Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung an der Straße der Leistung, die unbeschadet baulicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Von der Landesstraße 95 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Lagerung von Heizöl ausgeschlossen. Die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233) und der §§ 96, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 137) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 162 "Nördlich Hagener Straße" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von INGENIEURPLANUNG
Feldkamp 13 Tel. 0541/83003
4500 Osnabrück

Osnabrück, den 15.12.1987
[Signature]

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.8.1987 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 7.9.87 bis 7.10.87 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
[Signature]
Stadtdirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1987 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
[Signature]
Stadtdirektor

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage eine Entlastung von Anlagen-Mängeln keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 20. JUNI 1988
[Signature]
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
i.V. *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 15.07.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.88 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 10.10.1988
[Signature]
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 3.8.89
[Signature]
Stadtdirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 05.09.1996
[Signature]
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1986
[Signature]
Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.80).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 4.1.88
Katasteramt *[Signature]*
[Signature] Siegel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

a) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) in den allgemeinen Wohngebieten darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten

b) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe in den allgemeinen Wohngebieten, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, muß im Bereich der eingeschossigen Bauweise zwischen 2,50 m und 3,50 m betragen, im Bereich der zweigeschossigen Bauweise zwischen 5,0 m und 6,0 m.

§ 2 Nutzungsregelung (Wohngebäude im Mischgebiet)

Im Mischgebiet östlich der Planstraße sind Wohngebäude gem. § 1 (4) BauNVO nur mit einem Mindestabstand von 20 m von der Böschungsoberkante zum Klöcknergelände zulässig.

§ 3 Pflanzgebote

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG festgesetzten Pflanzflächen sind für die Bepflanzung folgende Bäume und Sträucher zu verwenden.

- Bäume:

Quercus pedunculata	- Stieleiche
Fraxinus exelsior	- Esche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus padus	- Traubenkirsche

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus domestica	- Speierling

- Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball	<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Crataegus laevigata</i>	- Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	- schw. Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn	<i>Cornus sanguinea</i>	- roter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	<i>Ligustrum vulgare</i>	- gem. Liguster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	- Sanddorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	- Weißdorn		

Die Bäume und Sträucher sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.
Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Nebengebäude und Garagen

Nebenanlagen und Garagen gem. § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 31 (1) BBauG i. V. m. § 17 (5) BauNVO eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 zulässig, wenn dieses zusätzliche Geschoß ein Dachgeschoß ist.

§ 6 Schalleistungspegel Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

In den Mischgebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) errichtet und betrieben werden.

B Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten muß als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 42° - 49° erfolgen. Nebengebäude und Garagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. In den Mischgebieten an der Hagener Straße muß die Dachausbildung ebenfalls als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 28° - 32° erfolgen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung über 40° zulässig. Die dürfen $1/3$ der Traufenlänge nicht überschreiten, gemessen in der Mitte der sichtbaren Ansichtsfläche ($h/2$) des Dachaufbaus.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten darf ausschließlich aus Dachpfannen mit rotem Farbton (RAL Farbtöne 3000, 3002, 3003, 3005 und 3011) erfolgen.

§ 2 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseitig nur als Hecke oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m aus durchsichtigem Material oder als Hecke oder Holzzaun zulässig.

Textliche Hinweise

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 95 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG).

Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

2. Von der Landesstraße 95 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Lagerung von Heizöl ausgeschlossen. Die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.