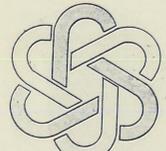




STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

"NÖRDLICH HAGENER STRASSE"

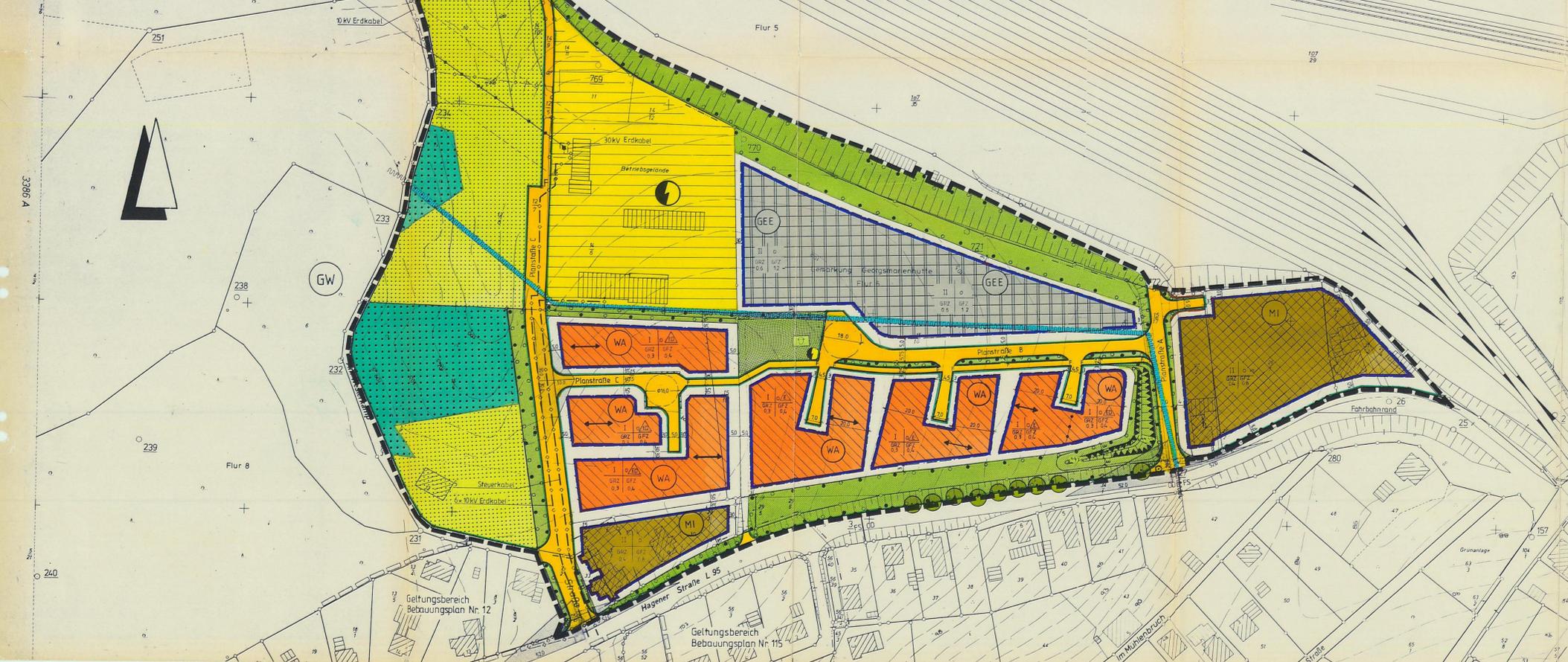


URSCHRIFT

M. 1 : 1000

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Auszug aus dem Flurkartenwerk
 Maßstab 1:1000
 Stadt-Landkreis Osnabrück
 Gemeinde Stadt Georgsmarienhütte
 Gemarkung Georgsmarienhütte
 Flur Su. 6
 Gesch. Buch. V. Nr. 2000/80
 Osnabrück, den 22.8.1980
 Katasteramt
 Im Auftrage

Veröffentlichungserlaubnis erteilt
 Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für unerschritten beglaubigte Ausfertigungen übernommen
 Aktualisiert nach Rahmenflurkarten 3385 B u. 3485 A Stand: 02.08.1985
 Stadt Georgsmarienhütte, 23.09.1985
 I.A.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. BESTANDSANGABEN**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Hausflur- 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

III. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

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

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Lärmschutzwand
- Flächen für die Forstwirtschaft
- zueinander Einzelbaum
- Pflanzfläche gem § 9 (1) Nr. 25 a und b BBAUG
- Kinderspielfeld

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162
- Sichtdreieck zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehindern freizubehaltende Fläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Betriebsgelände Energieunternehmen
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- notwendige Stützmauer gem. § 9 (1) Nr. 26 BBAUG
- gpl. Trafostation
- 10kV Erdkabel
- 30kV Erdkabel
- Grenze Wasserschutzgebiet
- 30kV Freileitung grundrissmäßig gesichert
- Schutzbreite insgesamt
- 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 zweigeschossigen Bauweise zwischen 2,50 m und 3,50 m betragen, im Bereich der dreigeschossigen Bauweise zwischen 3,00 m und 4,00 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 - Stieleiche
 - Fraxinus excelsior - Eiche
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Prunus padus - Traubeneiche
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Sorbus domestica - Speierling

- Sträucher
 Corylus avellana - Haselnuß
 Viburnum opulus - Schneeball
 Euonymus europaeus - Pfaffenhüchen
 Sambucus nigra - schwarze Holunder
 Viburnum lantana - wulstiger Schneeball
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Prunus spinosa - Schlehe
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 Crataegus laevigata - Weißdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Crataegus laevigata - Weißdorn
 Sambucus racemosa - Traubenholunder
 Rosa canina - Hundrose
 Cornus sanguinea - roter Hartriegel
 Ligustrum vulgare - gem. Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

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. § 18 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) BauNVO 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. § 18 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 Dachendeckung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten darf ausschließlich aus Dachpfannen mit rotem Farbton (RAL Farbton 3000, 3002, 3003, 3005 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 Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahndamm 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 Stätte der Leistung, die unbeschadet baulicher Genehmigungen 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 Holzöl 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 §§ 36, 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" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
 Ratsvorsitzender
 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 BauGB am 18.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
 Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
 Stadtdirektor

Die Planungunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.8.80).
 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 4.1.88
 Katasteramt
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von INGENIEURPLANUNG
 Füllkrug - Lubow - Wirschele
 Rehmstraße 13 Tel. 0541/83003
 4500 Osnabrück
 Osnabrück, den 15.12.1987
 Stadtdirektor

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 bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 7.9.87 bis 7.10.87 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
 Stadtdirektor

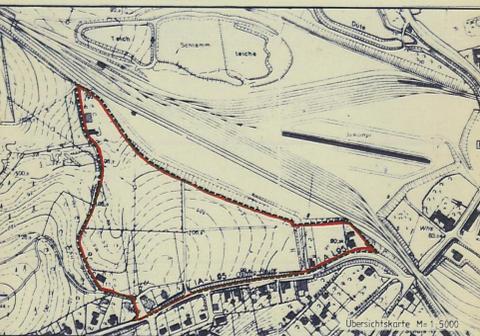
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1987 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Georgsmarienhütte, den 22.03.1988
 Stadtdirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 Osnabrück, den 20. JUNI 1988
 Landkreis Osnabrück
 Der Oberkreisdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 13.07.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.88 rechtsverbindlich geworden.
 Georgsmarienhütte, den 10.10.1988
 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 3.8.89
 Stadtdirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Georgsmarienhütte, den 05.09.1996
 Stadtdirektor



STADT GEORGSMARIENHÜTTE
 Bebauungsplan Nr. 162
 "Nördlich Hagener Straße"
 URSCHRIFT
 Maßstab 1:1000



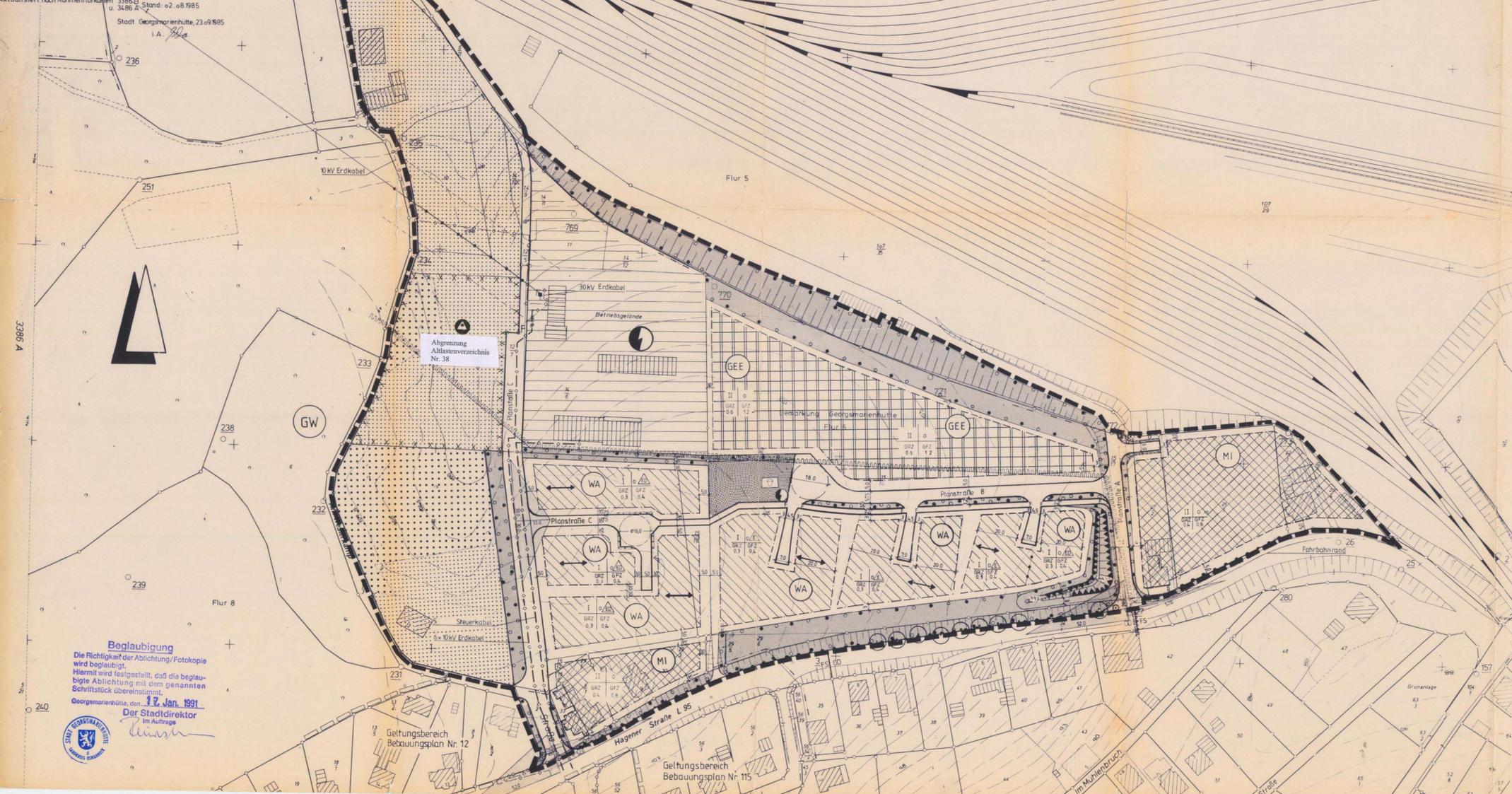
STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 162 "NÖRDLICH HAGENER STRASSE"



M. 1 : 1000

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus dem Flurkartenwerk
Maßstab 1:1000
Stadt/Landkreis Osnabrück
Gemeinde Stadt Georgsmarienhütte
Gemarkung Georgsmarienhütte
Flur 5 u. 6
Gesch. Buch. V. Nr. 2290/180
Osnabrück, den 22.8.1980
Baugl. Nr. 162
Katasteramt
Im Auftrage
[Signature]

Vervielfältigungsrecht
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für unerschriebene beugbare Ausfertigungen übernommen
Aktualisiert nach Rahmenunterlagen 3386 B Stand: 02.08.1985
Stadt Georgsmarienhütte, 23.09.1985
i.A. [Signature]



Baugl. Nr. 162
Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird bezeugt.
Hiermit wird festgestellt, daß die beugbare Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.
Georgsmarienhütte, den 17. Jan. 1991
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
[Signature]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. BESTANDSANGABEN
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgr. mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Wohngebiete 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

- II, III usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- E Einzelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfahrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F Fußweg
- Ein- und Ausfahrtverbot
- Ortsdurchfahrt
- freie Strecke

GRÜNFLÄCHEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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 Erdgeschoßfußbodens, bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden 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 3,0 m und 6,0 m.
- ###### § 2 Nutzungsregelung (Wohngebiete im Mischgebiet)
- Im Mischgebiet festlich der Planstraße sind Wohngebäude gem. § 1 (4) BauNVO nur mit einem Mindestabstand von 20 m von der Böschungsoberkante zum Kleinkerngelände zulässig.
- ###### § 3 Pflanzgebote
- Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauG 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, Esche, Bergahorn, Hainbuche, Feldahorn, Traubeneiche, Fagus sylvatica, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Quercus petraea, Sorbus domestica, Rotbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Traubeneiche, Speierling.

- Sträucher:
Cornus avellana - Haselhub
Viburnum opulus - Schneeball
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Sambucus nigra - schw. Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Crataegus laevigata - Weißdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rubus fruticosus - Brombeere
Crataegus laevigata - Weißdorn
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Rosa canina - Hundrose
Cornus sanguinea - roter Harttriegel
Ligustrum vulgare - gen. Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

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 (3) BauNVO eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 zulässig, wenn dieses zusätzliche Geschöß ein Dachgeschöß 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 -einschlüsse 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 Anseitsfläche (Z) des Dachaufbaus. Die Dachneigung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten darf ausschließlich aus Dachflannen 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 Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m aus durchsichtigem Material oder als Hecke oder Holzzaun zulässig.

Textliche Hinweise

- Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnd 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 baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Von der Landesstraße 95 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen 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 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) 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" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 22.03.1988

gez. Tegeler S. Stadtdirektor
Ratsvorsitzender

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 22.03.1988

S. Stadtdirektor
gez. Dr. Janning

Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.08.80).
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 4.1.88
Katasteramt Osnabrück
i. A. gez. Kumballe Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von INGENIEURPLANUNG Feldkamp - Lubnow - Wischel Behrenstraße 13 Tel. 0541/4001 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 26.6.1987 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 ausgelegen.
Georgsmarienhütte, den 22.03.1988

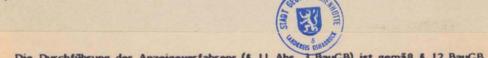
S. Stadtdirektor
gez. Dr. Janning

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

S. Stadtdirektor
gez. Dr. Janning

In Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~den Bebauungsplan aufgelegt~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 20. Juni 1988

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
I. V. gez. Heiter S.



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 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

S. Stadtdirektor
gez. Dr. Janning

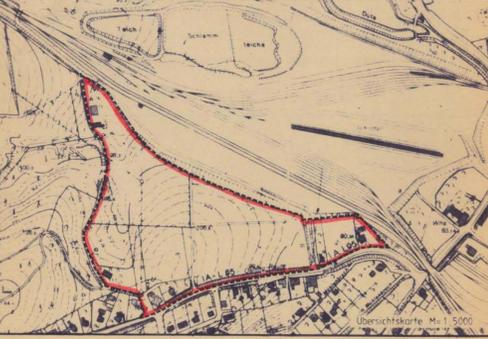
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, den 03.08.1989

S. Stadtdirektor
gez. Dr. Janning

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, den 05.09.1996

S. Stadtdirektor
gez. Licher

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) 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" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Georgsmarienhütte, den 22.03.1988



STADT GEORGSMARIENHÜTTE Bebauungsplan Nr. 162 "Nördlich Hagener Strasse"

Maßstab 1:1000

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

- 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 Geschöß ein Dachgeschöß 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.