



Der Geltungsbereich liegt in einem förmlich festgestellten Sanierungsgebiet. Es unterliegt den Beschränkungen des § 15 des StBauFG vom 27.07.1971 BGBl. S. 125.

Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	V 2054/93
Liegenschaftskarte: 3685A, 3685B	
Maßstab: 1:1.000	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.09.1993).	
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in den Kataster ist einwandfrei möglich.	
Osnabrück	den 21.07.1994
Katasteramt Osnabrück	Ver. Direktor (Unterschrift)

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerstätte" - 3. Änderung dient gem. § 2 BauGB-Maßnahmegesetz der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1.0 Ausnahmen

1.1 Art der baulichen Nutzung:  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Geschöckigkeit:  
Ausnahmen von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Plangebiet zulässig. In den als max. II-geschossig bebaubar festgesetzten überbaubaren Bereichen ist die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn dieses Vollgeschoss ein Dachgeschoss gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

2.0 Nebenanlagen  
Sämtliche Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Folgende Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zugelassen werden:

Einrichtungen für Abfallbehälter, ELT/FY-Versorgungsanlagen, Anlagen für die Versorgung und Abwasserleitung/Regenwasserversickerung, Teppichklopf-/Wäschetrocknungsgerüste, gemeinschaftliche Freizeitanlagen, siedlungsbezogenes Blockheizkraftwerk, Kinderspielplatz, notwendige Stützmauern, Pergolen, Aufschüttungen für Schall- und Sichtschutz.

3.0 Maß der baulichen Nutzung  
In die zulässige Grundfläche sind versiegelte Verkehrsflächen/-Stellplatzflächen im Ansatz 1:1 - schwachversiegelte Flächen im Ansatz 1:0,5 - vassergebundene Flächen im Ansatz 1:0,25 einzurechnen. Die Gesamtbodenversiegelung einschl. bebauter Flächen wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die für den Planbereich festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ max. 0,4) begrenzt.

4.0 KFZ-Einstellplätze und -anlagen  
Stellplätze und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen im Rahmen der Versiegelungsbegrenzung gem. 3.0 Textl. FS zulässig. Die Anlage der priv. Stellplätze in v.g. Grenzen ist zur Gewährleistung der max. zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abschnittsweise und nur im Zusammenhang mit erteilten Baugenehmigungen für Neubauten bzw. Nutzungsänderungen sonstiger Gebäudeinnenflächen in Wohnflächen zulässig und einzeln nachzuweisen. Eine vorbereitende Pauschalanlegung von priv. Stellplätzen über den bauaufsichtlich festgesetzten (bau-fallbezogenen) Bedarf hinaus ist unzulässig. Die Stellplätze sind angemessen zu durchgrünen (siehe auch Textl. FS. 5.1). Tiefgaragen und Parkpaletten sind zulässig.

#### 5.0 Grünordnung, Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Plangebiet die vorhandenen Bäume, die "Bestsetzung" gilt nicht für Flächen, für die ein überbaubarer Bereich sowie Stellplätze bzw. Carports festgesetzt sind. Als Ersatz für die durch Baumaßnahmen abgängigen Bäume ist je 10 cm Stammdurchmesser pro abgängigem Großbaum 1 Ersatz der Pflanzgröße H 14/16 zu pflanzen. Hierzu sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze zu verwenden. Während der Durchführung von Bauarbeiten sind zu erhaltende Bäume und Büsche durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung zu sichern. Im Zuge der Eingriffregelung ist als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme die Pflanzung von 36 Großbäumen der Pflanzgröße H 14/16 vorzunehmen. Hierbei sind die priv. Stellplatzanlagen angemessen in die Pflanzungen einzubinden (siehe auch Punkt 3.0 Textl. FS).

5.2 Im gesamten Plangebiet ist das auf den geplanten Stellplatzflächen sowie Carport- und Nebenanlagen (Nr. 3.0 Textl. FS) in den Innenbereichen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen (versickern). Hierzu sind v.g. innere Stellplatzflächen in vasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Auf die Ausführungen des der Begründung als Anlage beigefügten Grünordnungsplanes wird hingewiesen.

### II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1.0 Dachform/Dachneigung  
Die zulässige Dachform ist das Satteldach. Als zulässige Dachneigung wird eine Neigungsbandbreite von 35° - 38° festgesetzt. Die Hauptfirstlinie (Stellung baulicher Anlagen) ist gem. Darstellung in der Planzeichnung zu wählen.

2.0 Zulässige Bauhöhen  
Die zulässige Sockelhöhe (Maß zwischen OK Fertigfußboden EG - OK Straßennachse) wird auf 0,75 m begrenzt. Zwischen Sparrenanschnittspunkt und OK Fertigfußboden EG darf die max. Gebäudehöhe 7,00 m (II - Vollgeschosse) bzw. 10,00 m (III - Vollgeschosse) nicht überschreiten (Geschöckzahl ohne Dachgeschoss).

3.0 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize  
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontispize sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Frontispize müssen ab OK Gelände mindestens 0,25 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Vom Organg ist ein Mindestabstand von 2,00 m mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus, -einschnitts und Frontispizes, vom First und vom unteren Dachrand Konstruktions-Mindestabstände von mindestens je 0,60 m einzuhalten (Gauben und Dacheinschnitte).

4.0 Verbeianlagen  
Genehmigungspflichtige Anlagen für Außenverbund gem. § 49 NBauO sind unzulässig.

### III. Hinweise

1.0 Objekt-Erschließungssicherung  
In Falle von Teilungen der z.zt. vorhandenen Grundstücke ist die verkehrliche und wasserwirtschaftliche Erschließung grundbuchlich sicherzustellen.

2.0 Brauchwassernutzung  
Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Dachflächen-niederschlagswassers als Brauchwasser. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt anzeigepflichtig ist. 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.

3.0 Bodenfunde  
Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

4.0 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 Kataster-gesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

5.0 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.

6.0 Inkrafttreten  
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerstätte" der Stadt Georgsmarienhütte für den Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft.

Georgsmarienhütte, 21.07.1994

Bürgermeister



Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 19.05.1993 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerstätte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 21.07.1994



Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Georgsmarienhütte

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung lagen vom 08.03.1994 bis 15.04.1994 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 21.07.1994



Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan dient gem. § 2 BauGB-Maßnahme der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, daher wird gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB nicht durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 21.07.1994



Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 12 BauGB am 30.07.1994 in Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 14 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 09.08.1994



Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, 12.01.1998



Bürgermeister

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

Georgsmarienhütte, 13.03.2002



Bürgermeister

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,0 Geschöckflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplatzerweiterung gem. Nachweis in Baugenehmigungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten Stadt GMBHütte

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

Flächen für Spielanlagen

- Spielanlagen - private u. öffentliche

Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Vollgeschöckszahlen

Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

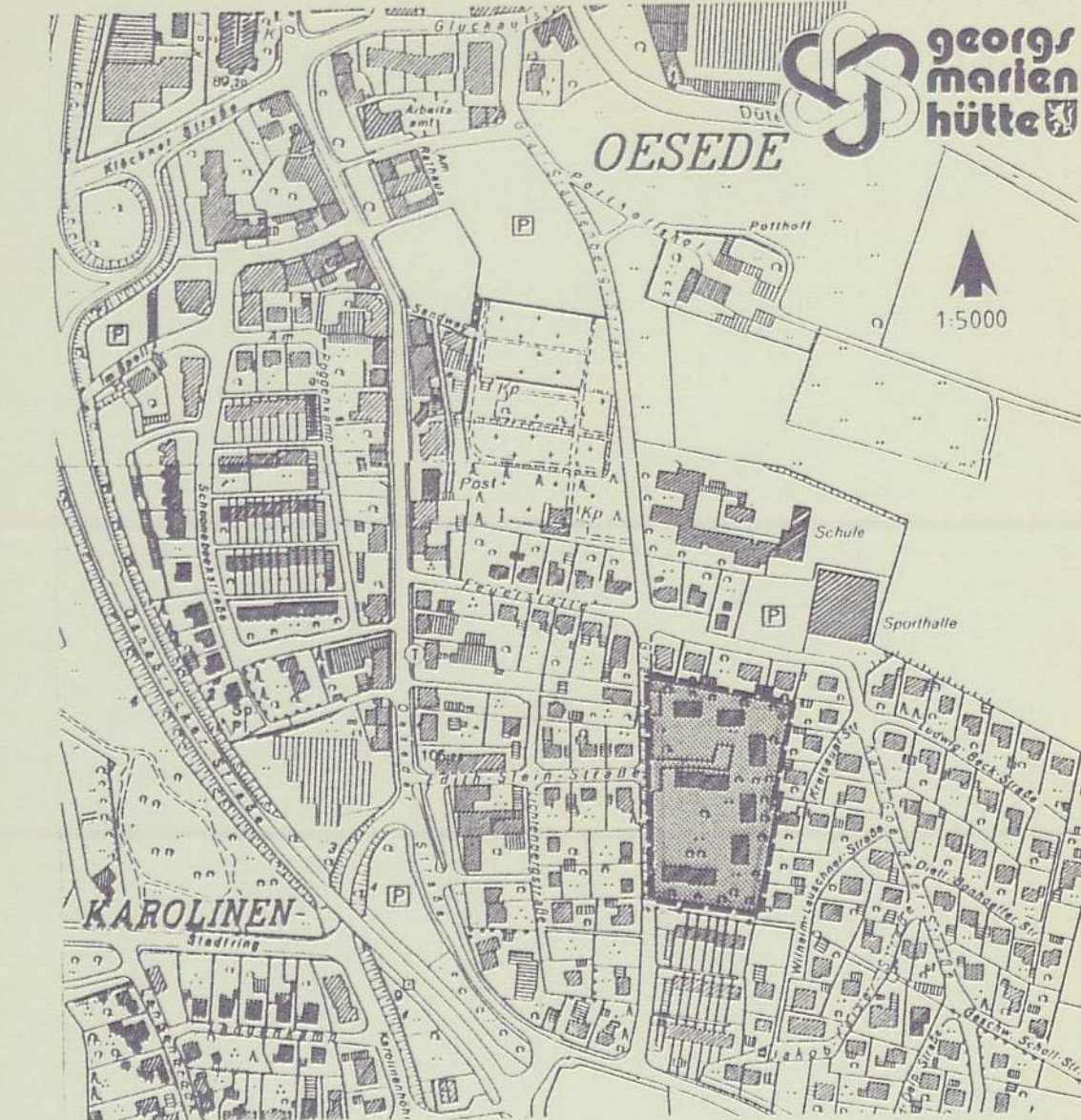
geplante Grundstücksteilung

### Bebauungsplan Nr. 6 "FEUERSTÄTTE"

#### 3. Änderung

der Stadt Georgsmarienhütte, Landkreis Osnabrück

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



UNSCRIFT



# **Textliche Festsetzungen**

## **zum Bebauungsplan Nr. 6.3**

**Bezeichnung: „Feuerstätte“**

**der Stadt Georgsmarienhütte, Landkreis Osnabrück**

### **1. Ausnahmen**

1.1 Art der baulichen Nutzung:

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

1.2 Geschossigkeit:

Ausnahmen von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Plangebiet zulässig. In den als max. II-geschossig bebaubar festgesetzten überbaubaren Bereichen ist die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse um + 1 zulässig, wenn dieses Vollgeschoss ein Dachgeschoss gem. § 2 Abs. 4 NBauO ist.

### **2. Nebenanlagen**

Sämtliche Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Folgende Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Bereiches:

Einrichtungen für Abfallbehälter, ELT/FM-Versorgungsanlagen, Anlagen für die Versorgung und Abwasserleitungen/Regenwasserversickerung, Teppichklopf-/Wäschetrocknungsgerüste, gemeinschaftliche Freizeitsporteinrichtungen, siedlungsbezogenes Blockheizkraftwerk, Kinderspielplatz, notwendige Stützmauern, Pergolen, Aufschüttungen für Schall- und Sichtschutz.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

In die zulässige Grundfläche sind

versiegelte Verkehrsflächen/Stellplatzflächen im Ansatz 1:1

schwachversiegelte Flächen im Ansatz 1:0,5

wassergebundene Flächen im Ansatz 1:0,25

einzurechnen. Die Gesamtbodenversiegelung einschl. bebauter Flächen wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die für den Planbereich festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ max. 0.4) begrenzt.

### **4. KFZ-Einstellplätze und -anlagen**

Stellplätze und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen im Rahmen der Versiegelungsbegrenzung gem. 3.0 Txtl. FS zulässig. Die Anlegung der priv. Stellplätze in v. g. Grenzen ist zur Gewährleistung der max. zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abschnittsweise und nur im Zusammenhang mit erteilten Baugenehmigungen für Neubauten bzw. Nutzungsänderungen sonstiger Gebäudeinnenflächen in Wohnbauflächen zulässig und einzeln nachzuweisen. Eine vorhandene Pauschalanlegung von priv. Stellplätzen über den bauaufsichtlich festgesetzten (baufallbezogenen) Bedarf hinaus ist unzulässig. Die Stellplätze sind angemessen zu durchgrünen (siehe auch Txtl. FS 5.1).

### **5. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind im Plangebiet die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen, für die ein überbaubarer Bereich sowie Stellplätze bzw. Carports festgesetzt sind. Als Ersatz für die durch Baumaßnahmen abgängigen Bäume ist je 10 cm Stammdurchmesser pro Großbaum 1 Ersatz der Pflanzgröße H 14/16 zu pflanzen. Hierzu sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze zu verwenden. Während der Durchführung von Bauarbeiten sind zu erhaltende Bäume und Büsche durch geeignete

# **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 6.3**

**Bezeichnung: „Feuerstätte“  
der Stadt Georgsmarienhütte, Landkreis Osnabrück**

### **1. Dachform / Dachneigung**

Die zulässige Dachform ist das Satteldach. Als zulässige Dachneigung wird eine Neigungsbandbreite von 35 – 38 Grad festgesetzt. Die Hauptfirstlinie (Stellung baulicher Anlagen) ist gem. Darstellung in der Planzeichnung zu wählen.

### **2. Zulässige Bauhöhen**

Die Sockelhöhe (Maß zwischen OK Fertigfußboden EG – OK Straßenachse) wird auf 0,75 m begrenzt.

Zwischen Sparrenschnittpunkt und OK Fertigfußboden EG darf die max. Gebäudehöhe 7,00 (II-Vollgeschoss) bzw. 10,00 m (III-Vollgeschoss) nicht überschreiten (Geschosszahl ohne Dachgeschoss).

### **3. Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontispize sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Frontispize müssen ab OK Gelände mindestens 0,25 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus, -einschnitts und Frontispizes, vom First und vom unteren Dachrand Konstruktions-Mindestabstände von mindestens je 0,60 m einzuhalten (Gauben und Dacheinschnitte).

### **4. Werbeanlagen**

Genehmigungspflichtige Anlagen für Außenwerbung gem. § 49 NBauO sind unzulässig.

Maßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung zu sichern. Im Zuge der Eingriffsregelung ist als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme die Pflanzung von 36 Großbäumen der Pflanzgröße H 14/16 vorzunehmen. Hierbei sind die priv. Stellplatzanlagen angemessen in die Pflanzungen einzubinden (siehe auch Punkt 3.0 Textl. FS).

5.2 Im gesamten Plangebiet ist das auf den geplanten Stellflächen sowie Carport- und Nebenanlagen (Nr. 3.0 Textl. FS) in den Innenbereichen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen (versickern). Hierzu sind v. g. innere Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Auf die Ausführungen des der Begründung als Anlage beigefügten Grünordnungsplanes wird hingewiesen.