



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)



Allgemeine Wohngebiete




Geschoßflächenzahl

0,4


Grundflächenzahl

II


Zahl der Vollgeschosse




nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig




Baugrenze




Firstrichung




Fußweg




Straßenbegrenzungslinie



Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlegen (Breite 3,00m) - schmale Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauVO sowie § 4 Abs. 2 Nr.2 BauVO sind im WA₁- und WA₂-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA₂-Bereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5, Baunutzungsverordnung).

2. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

Im WA₂-Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

Ausnahme:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.

4. Gebäudehöhe Bereich WA₂

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 darf die max. Gebäudehöhe im WA-2-Bereich gemessen von O-berkante First bis zur Oberkante gewachsenes Gelände 9,0 m nicht überschreiten.

5. Kfz-Stellplatzflächen

Die bauaufsichtlich erforderlichen Kfz-Stellplatzflächen sind ausschließlich zwischen vorderer (straßenseitiger) Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks realisiert werden (§ 9 (1) Nr. 21).

Hinweise:

- Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke wird auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
- Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Kanalisation ist anzeigepflichtig. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss eine Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Die Hinterlieger sind angehalten, die Müllgefäße zur Entsorgung an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.

- Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ sind für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 129 rechtsunwirksam.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“ – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 19.03.2010

gez. Lunte
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ - 2. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 19.03.2010

gez. Lunte
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Bürger / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2009 dem 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 07.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2009 bis 29.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Georgsmarienhütte, 19.03.2010

gez. Lunte
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 19.03.2010

gez. Lunte
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.03.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 6 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.04.2010

gez. Lunte
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage

Geschäftsnachweis
L4 - 926/2009

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hardenberg Flur 8
Maßstab: 1:1000

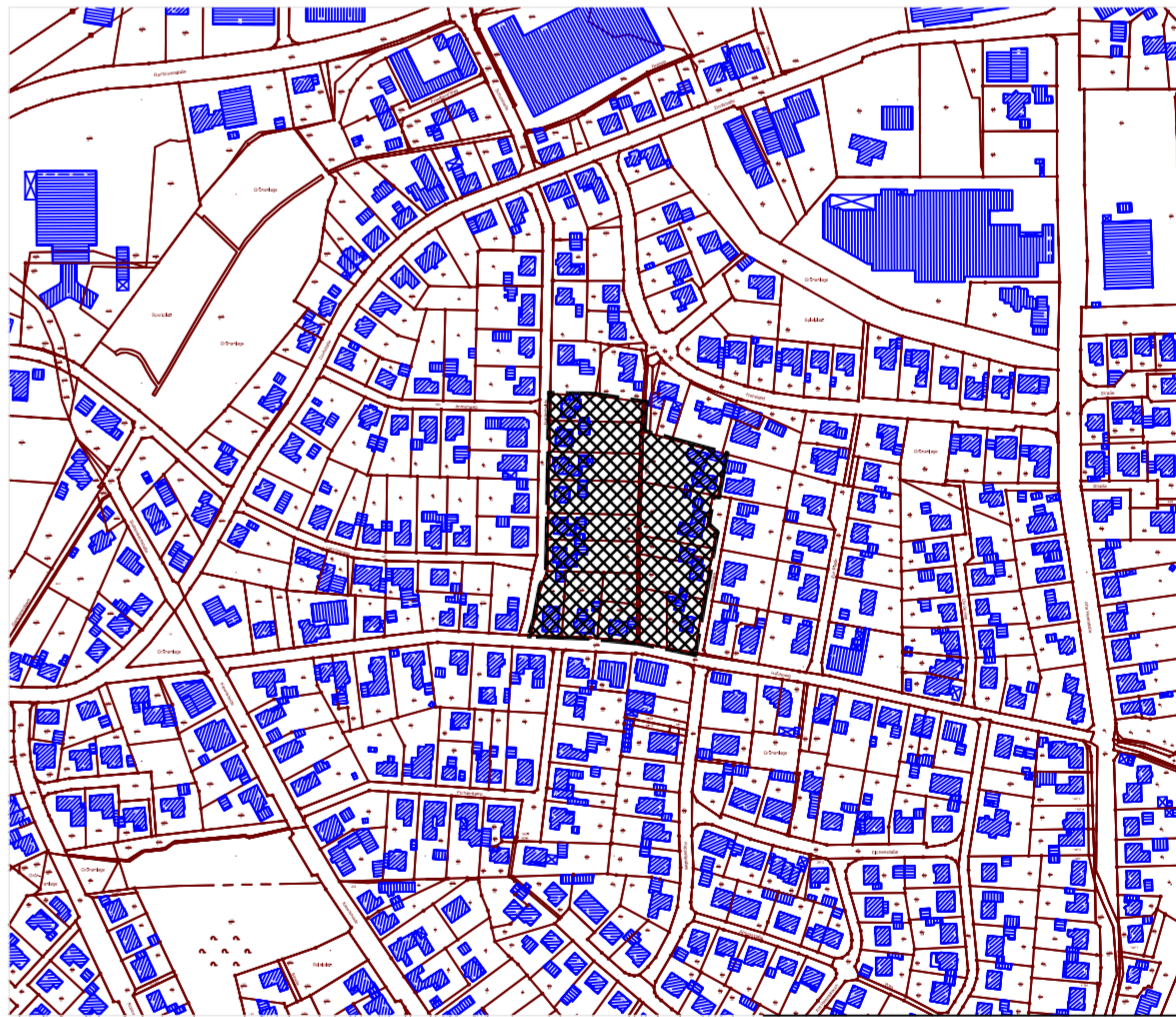
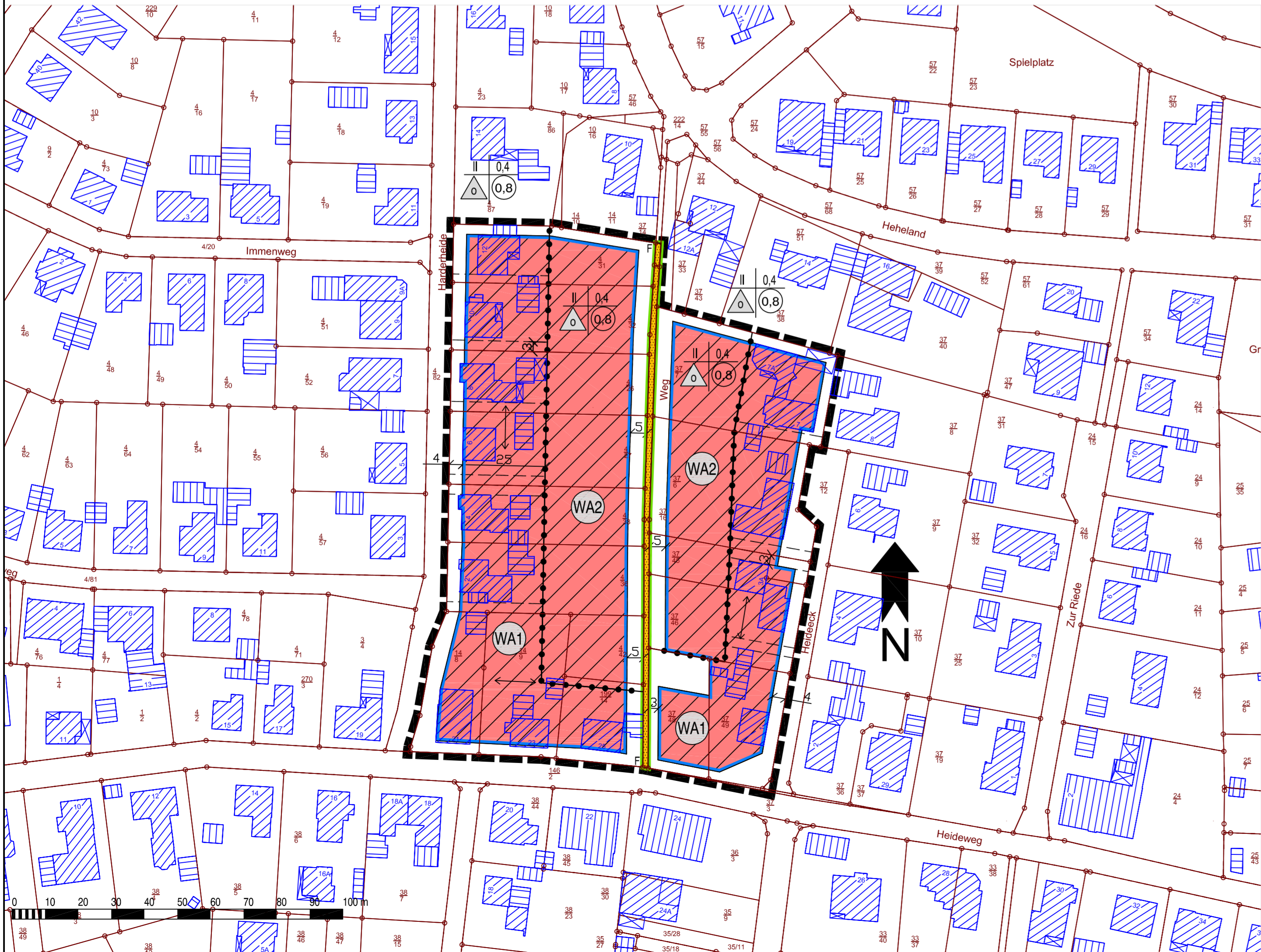
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2009). 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 22.03.2010

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

gez. Unterschrift S
Vermessungsdirektor



Übersichtskarte M 1: 5000



Stadt Georgsmarienhütte

ABSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 129
"Heheland" - 2.Änderung

Vereinfachte Änderung gemäß. § 13 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

Im WA₁ und WA₂-Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im WA₂-Bereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nur ausnahmsweise zulässig sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5, Baunutzungsverordnung).

2. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

Im WA₂-Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

Ausnahme:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen.

4. Gebäudehöhe Bereich WA₂

Im WA-2-Bereich darf die max. Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante First bis zur Oberkante gewachsenes Gelände 9,0 m nicht überschreiten.

5. Kfz-Stellplatzflächen

Die bauaufsichtlich erforderlichen Kfz-Stellplatzflächen sind ausschließlich zwischen vorderer (straßenseitiger) Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner belastete Fläche kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks realisiert werden (§ 9 (1) Nr. 21).

Hinweise:

1. Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke wird auf ein Mindestmaß begrenzt., das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
2. Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Kanalisation ist anzeigepflichtig. 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ sind für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 129 rechtsunwirksam.