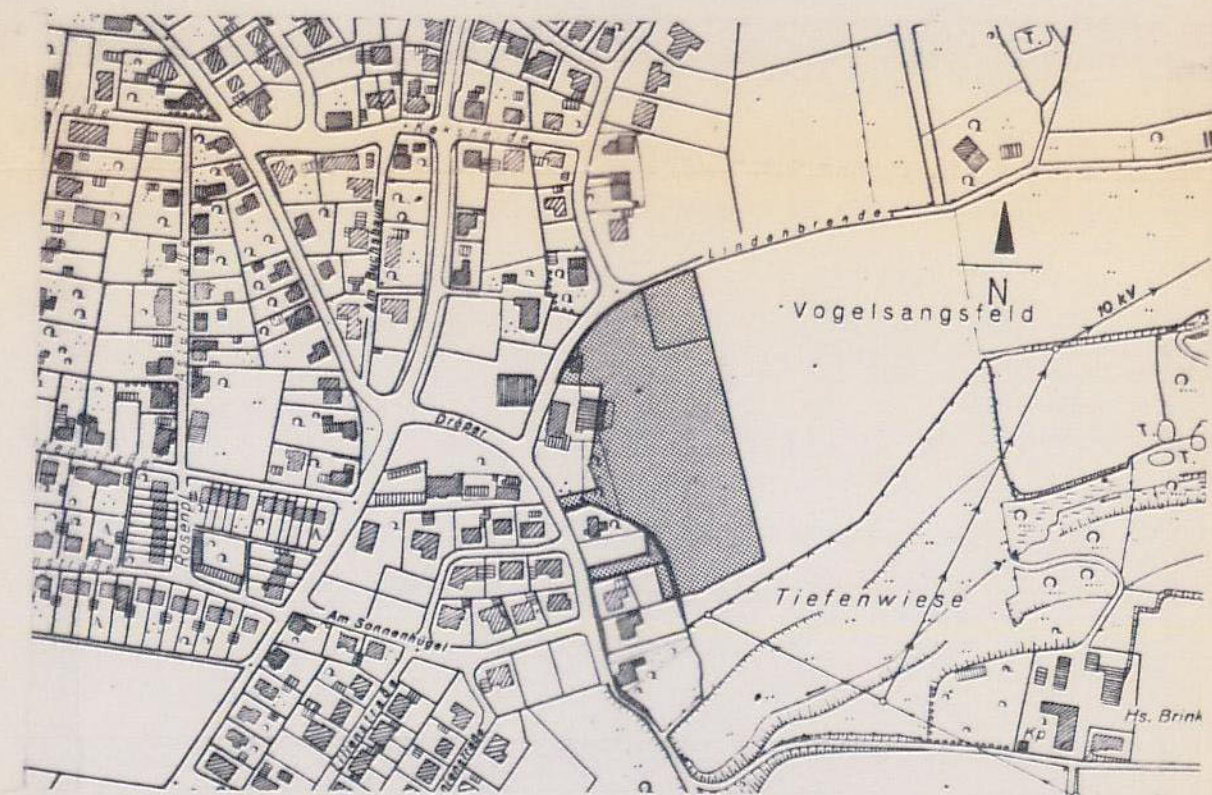


- ZEICHENERKLÄRUNG:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Baugrenze
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1 = Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
 - 2 = Bauweise - o = offene Bauweise
 - ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3 = Grundflächenzahl - GRZ - Höchstgrenze
 - 4 = Geschossflächenzahl - GFZ - Höchstgrenze
 - 35° - 40° zulässige Dachneigungsbandbreite
 - SD/VD zulässige Dachformen - Sattel- und Walmdach
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
 - Sichtdreieck gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB
 - Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 - Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Wohnveg)
 - Öffentl. Fuß- / Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Leitungsrecht für Ver- / Entsorger
 - angrenzende Bebauungspläne mit Ordnungsziffer
 - Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (GVBl. S. 157), in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den **Bebauungsplan Nr. 188 "Vogelsangsfeld"**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die folgende **örtliche Bauvorschrift über Gestaltung** als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 08.08.1990

Bürgermeister Stadtdirektor

- I. Textliche Festsetzungen:**
- 1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
 - 1.2 Bei der gem. Planzeichnung festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist die Erhöhung um +1 Geschoß zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoß handelt, das im Sinne des § 20 BauNVO i.V. m. § 2 Abs. 4 NBauO als Vollgeschoß gilt. In diesem Fall sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen.
 - 1.3 Für den Planbereich sind Garagen sowie offene Kleingaragen bzw. Carports gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 3 der Garagenverordnung (GaVO) ab einer Entfernung von 6,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 5,00 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen (hier: Garten-/Gerätehäuser, Treibhäuser, überdachte Lagerflächen) mit einem Bruttovolumen > 15 m³ sind im überbaubaren Bereich sowie zwischen hinterer Baugrenze und privater Pflanzfläche zulässig.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. NBauO (Garten-/Gerätehaus, Treibhaus, Müll-eimerschrank) mit einem Bruttovolumen < 15 m³ sind auch im vorderen Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig. Bauliche Anlagen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB).

In der festgesetzten priv. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind **sämtliche Nebenanlagen unzulässig**.

1.4 Für die privaten Pflanzflächen sind standortgerechte Büsche und Gehölze zu wählen. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist unzulässig (z. B. Heckenpflanzung). Der Nadelgehölz-Anteil darf max. 20 % der o.g. priv. Pflanzfläche je Grundstück betragen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitärgehölze zulässig.

1.5 Die Fläche der festgesetzten Sichtdreiecke ist von Bebauung bzw. Bepflanzung über 0,80 m Höhe - gemessen von OK fertiger Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) - freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1 Zulässige Bauhöhen:
Als Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen wird bei einer eingeschossigen Bauweise 9,00 m als max. Firsthöhe festgesetzt.
Zu den eingeschossigen Bauten zählen auch solche, deren zweites Vollgeschoß ein Dachgeschoß ist.

Die max. Firsthöhe berechnet sich aus dem Abstand zwischen OK Dachfirst und dem tiefstgelegenen Geländepunkt unmittelbar am geplanten Bauverk. Für die Höhe dieses Punktes ist das ursprüngliche, gewachsene Gelände zugrunde zu legen.

2.2 Als zulässige Dachformen werden Sattel- und Walmdach mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungsbandbreite festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der Mitte der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. -einschnittes - nicht überschreiten. Die Höhe der sichtbare Ansichtsfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Vom Ortsgang bzw. Walgrat sind mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus, -einschnittes und Frontspießes mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten.

2.4 Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke, Buschreihe, Holzzaun oder Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (ausgenommen Terrassensichtschutz mit einer max. Höhe von 1,80 m ab 3,00 m Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche). An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Einfriedungen können auch als Hecken oder Buschreihen, sowie als Holzzäune oder Stützmauern ausgeführt sein. Drahtzäune, Mauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind zu begrünen.

Gestalterischer Hinweis:

2.5 Im Bereich der Baugrundstücke soll die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Zur Bodenbefestigung (Zufahrten, Grundstückswege, großflächige Terrassen etc.) sollten wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (>= 15%) gewählt werden. Asphalt soll als Bodenbefestigung nicht verwendet werden.

III. Nachrichtliche Hinweise

3.1 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, nichtgewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Verm. u. Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

3.2 Gem. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 08.08.1990 dargelegt sind.

3.3 Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 "Alte Heerstraße/Egge" sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Vogelsangsfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 08.08.1990

Stadtdirektor

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 18.12.89)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 13. Aug. 1990

Katasteramt

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 21.03.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung liegen vom 09.05.1990 bis 12.06.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 08.08.1990

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 08.08.1990

Stadtdirektor

-Anzeigevermerk-
Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~unter~~ unter ~~Erteilung von Auflagen und Weisungen~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, 06. SEP. 1990

Landkreis Osnabrück

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 29.09.1990 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 18/90 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 29.09.1990 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 08.10.1990

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 19.06.1992

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind gem. § 215 Abs. 1 BauGB Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 12.01.1998

Stadtdirektor

Bearbeitet: Stadt Georgsmarienhütte
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
der Stadt Georgsmarienhütte
einschließlich
örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

NR.
188

Vogelsangsfeld

Urschrift

I. Textliche Festsetzungen:

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Bei der gem. Planzeichnung festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist die Erhöhung um +1 Geschoß zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoß handelt, das im Sinne des § 20 BauNVO i.V. m. § 2 Abs. 4 NBauO als Vollgeschoß gilt.

In diesem Fall sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen.

1.3 Für den Planbereich sind Garagen sowie offene Kleingaragen bzw. Carports gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 3 der Garagenverordnung (GaVO) ab einer Entfernung von 6,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 5,00 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen (hier: Garten-/Gerätehäuser, Treibhäuser, überdachte Lagerflächen) mit einem Bruttovolumen $> 15 \text{ m}^3$ sind im überbaubaren Bereich sowie zwischen hinterer Baugrenze und privater Pflanzfläche zulässig.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. NBau0 (Garten-/Gerätehaus, Treibhaus, Müll-eimerschrank) mit einem Bruttovolumen $< 15 \text{ m}^3$ sind auch im vorderen Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig. Bauliche Anlagen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB).

In der festgesetzten priv. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig.

1.4 Für die privaten Pflanzflächen sind standortgerechte Büsche und Gehölze zu wählen. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist unzulässig (z. B. Heckenpflanzung). Der Nadelgehölz-Anteil darf max. 20 % der o.g. priv. Pflanzfläche je Grundstück betragen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitärgehölze zulässig.

1.5 Die Fläche der festgesetzten Sichtdreiecke ist von Bebauung bzw. Bepflanzung über 0,80 m Höhe – gemessen von OK fertiger Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) – freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

2.1 Zulässige Bauhöhen:

Als Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen wird bei einer eingeschossigen Bauweise 9,00 m als max. Firsthöhe festgesetzt.

Zu den eingeschossigen Bauten zählen auch solche, deren zweites Vollgeschoß ein Dachgeschoß ist.

Die max. Firsthöhe berechnet sich aus dem Abstand zwischen OK Dachfirst und dem tiefstgelegenen Geländepunkt unmittelbar am geplanten Bauwerk. Für die Höhe dieses Punktes ist das ursprüngliche, gewachsene Gelände zugrunde zu legen.

2.2 Als zulässige Dachformen werden Sattel- und Walmdach mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungsbandbreite festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der Mitte der senkrechten Ansichtsfläche ($h/2$) des Dachaufbaus bzw. -einschnittes - nicht überschreiten. Die Höhe der sichtbare Ansichtsfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Vom Ortgang bzw. Walmgrat sind mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus, -einschnittes und Frontspießes mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten.

2.4 Einfriedungen sind straßenseitig als Hecke, Buschreihe, Holzzaun oder Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (ausgenommen Terrassenschutz mit einer max. Höhe von 1,80 m ab 3,00 m Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche). An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Einfriedungen können auch als Hecken oder Buschreihen, sowie als Holzzäune oder Stützmauern ausgeführt sein. Drahtzäune, Mauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind zu begrünen.

Gestalterischer Hinweis:

2.5 Im Bereich der Baugrundstücke soll die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Zur Bodenbefestigung (Zufahrten, Grundstückswege, großflächige Terrassen etc.) sollten wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil ($\geq 15\%$) gewählt werden.

Asphalt soll als Bodenbefestigung nicht verwendet werden.

III. Nachrichtliche Hinweise

3.1 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, nichtgewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Verm. u. Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

3.2 Gem. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 08.08.1990 dargelegt sind.

3.3 Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 "Alte Heerstraße/Egge" sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.