

- Stadt Georgsmarienhütte**
Bebauungsplan Nr. 210 – Egge Erweiterung
- Rechtsgrundlagen:**
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 16.01.1999 (BGBl. I S. 137), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823), die Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.96 (Nds. GVB. S. 282).
- Textlichen Festsetzungen**
- Allgemeines Wohngebiet - WA -** gemäß § 4 BauNVO
(1) Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach St. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
(1) In den Baufeldern kann ein Dachgeschoss, das nach § 2 (4) NBO ein Vollgeschoss ist, als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.
 - Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 20 (2) und (3) BauNVO
(1) Abweichend von § 19 (4) Satz 2 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nur mit Garagen und Nebenanlagen zulässig ist, wenn die nach § 19 (4) mitzurechnenden Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Material (wie z.B. Schotterrasen, Rasengitterstein) dauerhaft ausgeführt werden. Die Überschreitung wird nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO auf 25 Prozent beschränkt.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß § 20 (3) BauNVO
(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in nicht Vollgeschossen nach NBO ein- schließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser einzurechnen.
(2) Erdgeschossfußbodenhöhe
Für das Baugelände wird allgemein eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt.
Für das Baugelände wird allgemein eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt.
(4) Soweit in der Planstellung keine ausdrücklichen Bezugshöhen angegeben sind, gilt die mittlere Höhe der Straßenebene gemessen in der Mitte der direkt anschließenden Grundstücksgrenze als Bezugshöhe für die Höhenfestlegungen.
(5) Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe und Traufhöhe auszubilden.
 - Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 20 (2) und § 18 BauNVO
(1) Firsthöhe
Gemäß § 2 (2) wird im Baugelände eine Firsthöhe von maximal 8m festgesetzt.
(2) Traufhöhe
Für das Baugelände wird eine mittlere Traufhöhe von 4m festgesetzt. Bei Hanglagen und Traufseitigkeit ist die strahlungsgehärdete Seite für die Bemessung ausschlaggebend.
(3) Erdgeschossfußbodenhöhe
Für das Baugelände wird allgemein eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt.
Für das Baugelände wird allgemein eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt.
 - Mindestgrundstücksgröße** gemäß § 9 (1) 3 BauNVO
(1) Gem. § 9 (1) Ziff. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mindestgrundstücksgröße - entsprechend des Einschlusses in der Planzeichnung - festgesetzt.
 - Abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO
(1) In Baugeländen dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 (2) BauNVO von 25 m nicht überschreiten.
 - Baugrenzen** gemäß § 23 (3) BauNVO
(1) In Baugeländen dürfen die überbaubaren Flächen entlang der südlichen und westlichen Baugrenze ausschließlich mit unselbständigen baulichen Anlagen, deren Oberfläche zu mehr als 10 Prozent verlässt ist (Kletterpflanzen), um bis zu 3m überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauNVO
(1) Garagen sind ausschließlich auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
(2) Stellplätze und offene Car-Ports sind ausschließlich im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Baugrenze sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Vorgartenbereich).
 - Flächen für Regenwasserrückhaltung**
(1) Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist entsprechend der technischen Erfordernisse als offene Wasserfläche anzulegen und mit geeigneten Anpflanzungen zu versehen.
 - Grundwasserentnahme**
(1) Eine Entnahme, Freilegung und Abenkung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen im Plangebiet südlich der Straße "Lindenbreite" nicht zulässig.
- Teilungssatzung** gemäß § 19 (1) BauNVO
(1) Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf gem. § 19 (1) BauNVO der Genehmigung der Stadt Georgsmarienhütte.
(2) Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen erfolgt mit der Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung** gem. § 9 (4) BauNVO in Verbindung mit § 56 NBO
Dächer, Dachformen und Dachaufbauten
(1) Im Baugelände wird allgemein eine Dachneigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt. Firstlinien sind mittig anzuordnen und beide Dachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen.
(2) Abweichungen von (1) können zugelassen werden, wenn diese zur Nutzung regenerativer Energien erforderlich sind.
(3) Es sind im Baugelände ausschließlich reine Satteldächer zulässig.
(4) Dachaufbauten (Lauben, Zwerchhäuser) sind pro Hauseinheit bis maximal 1/3 der Trauf- länge und mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,50m von der Drückerkante zulässig. Zwerchhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen wie der Haupt- baukörper.
(5) Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12+14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern errichtet werden.
Wege, Plätze, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten
(1) Wege und Plätze, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen, breitflächiges Pflaster mit einer Fugenanteil von mindestens 50 Prozent oder vergleichbarem Material auszuführen.
Soweit bei den Festsetzungen von Baugeländen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2+14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zuwendungen gegen die gemäß § 56 NBO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Dringlichkeitsverfahren im Sinne des § 9 (3) NBO und können gemäß § 9 (5) NBO als solche geändert werden.
Dies betrifft die Festsetzungen zu "Dächern, Dachformen, Dachaufbauten" und zu "Garagen, Stellplätze".
- Hinweise:**
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Diese Funde sind unverzüglich den zuständigen Fachbehörden (Landkreis Osnabrück/Bezirksregierung Weser-Ems) zu melden.
Landwirtschaftliche Immissionen:
In Rahmen der Bewirtschaftung der an das Baugelände angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, mit Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen. Diese sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.
Bodenbeschaffenheit:
In Bereich der ehemaligen Ziegeltegel können im Untergrund erdhaltige Partien vorhanden sein.
Empfehlung:
Regenwasserumsetzung:
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäschschonung). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schutzwasser- konzeption ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.
Solarenergie:
Zur Nutzung von Solar- und zur Einparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO2-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

Zeichenerklärung	
	Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung innerhalb eines Baugeländes
	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
I	Mass der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 20 (2) und (3) BauNVO Festsetzungsmaße
	GRZ Nutzung Vollgeschosse GRZ Bauweise Dachneigung Fläche
	GFZ Erlaubte die Festsetzungen der Planzeichnung
	GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (3) BauNVO
	FH Firsthöhe / Höhe Baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 9 (2) und § 18 BauNVO
	Bezugshöhe
	Bauweise, Baugrenzen- und -linien, Stellung der Baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauNVO Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfirstrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
	Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
	Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauGB Fläche für die Landwirtschaft öffentliche Grünflächen private Grünflächen
	Flächen für Anpflanzungen
	Spielplatz
	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauGB Flächen für Regenwasserrückhaltung
	Flächen für Regenwasserrückhaltung Feuerlöscheinheit
	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 Öffentliche Verkehrsfläche
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB Elektrizität (Trafostation)

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 210
"Egge-Erweiterung"
mit Teilungssatzung und örtlicher Bauvorschrift

Nutzungsplan 1:1000
30. März 2000

Übersichtplan 1:10.000

Entwurfverfasser:
Dipl. Ing. Hans-Friedrich Böttmann
Architekt BDA mbH, Stadtplatz 98L
Hainholzstr. 18a
38613 Bielefeld

URSCHRITZ

Präsident
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 90, 91 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 210 "Egge-Erweiterung" beschlossen und die Festsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Teilungssatzung, die Teilungssatzung und die Festsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen beschlossen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 "Egge-Erweiterung" beschlossen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.03.2000 bis 17.02.2000 öffentlich ausliegen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.03.2000 bis 17.02.2000 öffentlich ausliegen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Erörterung nach Prüfung der Belangen und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO in seiner Sitzung am 28.03.2000 als Sitzung (§ 6 BauNVO) sowie die Begründung beschlossen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Teilungssatzung
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Erörterung einer Teilungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 (1) BauNVO als Sitzung beschlossen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt am 30.03.2000 in Kraft.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Bürgermeister

Verletzung von Verkehrs- und Fahrverboten
Inwieweit eine Verletzung von Verkehrs- und Fahrverboten durch den Bebauungsplan Nr. 210 "Egge-Erweiterung" zu erwarten ist, wird durch den Bebauungsplan Nr. 210 "Egge-Erweiterung" geregelt.
Georgsmarienhütte, 21.02.2002

Bürgermeister

Mängel der Abklärung
Inwieweit von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Mängel der Abklärung nicht geltend gemacht werden.
Georgsmarienhütte, 03.07.2000

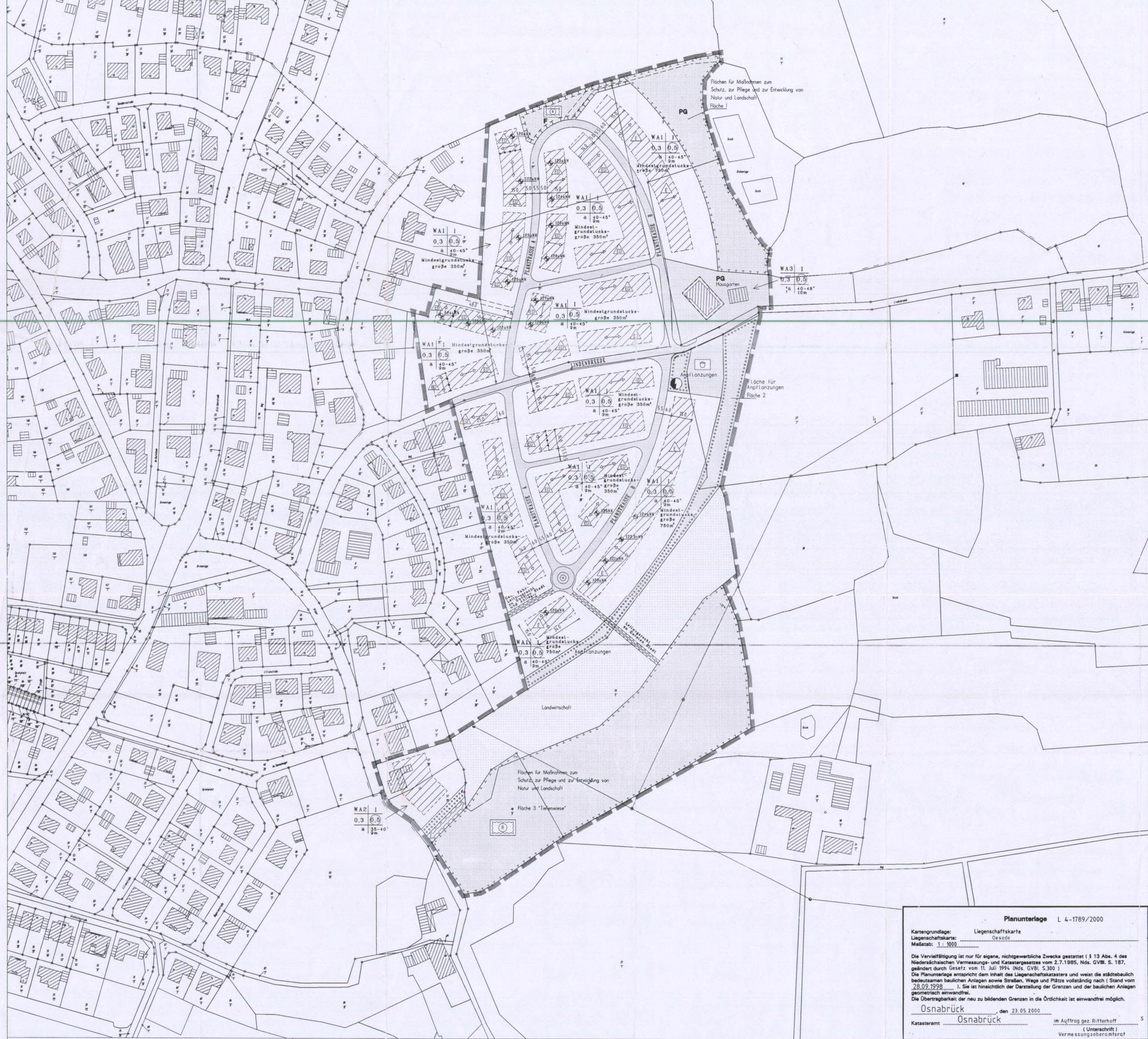
Bürgermeister

Planunterlagen L. 4-1789/2000

Kartographie: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Osnabrück
Maßstab: 1:10.000

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.11.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1996, Nds. GVB. S. 300).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2000).
In und außer der öffentlichen Auslegung werden am 14.02.2000 ortsüblich bekanntgegeben.
Die Überarbeitung der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 28.03.2000
Katasteramt Osnabrück
Vermessungsdezernat



Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 210 - Egge Erweiterung

Rechtsgrundlage:
 Das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch den Erlass vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823), das Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 13.7.95 (Nds. GvbL S. 199), zuletzt geändert am 10.10.1997 (Nds. GvbL S. 252) die Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.96 (Nds. GvbL S. 382).

Textlichen Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet - WA -** gemäß §4 BauNVO
 (1) Alle Ausnahmen gemäß §4 (3) sind nach §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
 (1) In den Baufeldern kann ein Dachgeschoss, das nach §2 (4) NBauO ein Vollgeschoss ist, als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.
- Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß §2a (2) und (3) BauNVO
 (1) Abweichend von §19 (4) Satz 2 wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nur mit Garagen und Nebenanlagen zulässig ist, wenn die nach §19 (4) mitzurechnenden Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (wie z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen) oberhalb ausgeführt werden. Die Überschreitung wird nach §19 (4) Satz 3 BauNVO auf 25 Prozent beschränkt.
- Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß §20 (3) BauNVO
 (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in nicht Vollgeschossen nach NBauO einschließlicher der zu ihnen gehörenden Treppenträume einzurechnen.
- Höhe baulicher Anlagen** gemäß §9 (2) und §18 BauNVO
 (1) Firsthöhe
 Gemäß §9 (2) wird im Baugbiet eine Firsthöhe von maximal 18 festgesetzt.
 (2) Traufhöhe
 Für das Baugbiet wird eine mittlere Traufhöhe von 4m festgesetzt. Bei Hanglagen und Traufstängigkeit ist die strahlungsgewandte Seite für die Beseesung ausschlaggebend.
 (3) Erdgeschosfußbodenhöhe
 Für das Baugbiet wird allgemein eine maximale Erdgeschosfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt.
 (4) Soweit in der Plandarstellung keine ausdrücklichen Bezugshöhen angegeben sind, gilt die mittlere Höhe der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der direkt anschließenden Grundstücksgrenze als Bezugshöhe für alle Höhenfestlegungen.
 (5) Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe und Traufhöhe auszubilden.
- Mindestgrundstücksgröße** gemäß §9 (1) 3 BauNVO
 (1) Gem. §9 (1) Ziff. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mindestgrundstücksgröße - entsprechend dem Einschnitt in der Planzeichnung - festgesetzt.
- Abweichende Bauweise** gemäß §22 (4) BauNVO
 (1) In Baugebieten dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge in Sinne des §22 (2) BauNVO von 25 m nicht überschreiten.
- Baugrenzen** gemäß § 23 (3) BauNVO
 (1) In Baugebiet dürfen die überbaubaren Flächen entlang der südlichen und westlichen Baugrenze ausschließlich mit unabhängigen, gegen Belästigungen durch Überlärung zu mehr als 70 Prozent verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3m überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen** gemäß §9 (1) 4 BauNVO
 (1) Garagen sind ausschließlich auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
 (2) Stellplätze und offene Carports sind ausschließlich im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der strahlungsgewandten Baugrenze sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Wintergartenbereich).
- Flächen für Regenwasserrückhaltung**
 (1) Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist entsprechend der technischen Erfordernissen als offene Wasserfläche anzulegen und mit geeigneten Anpflanzungen zu versehen.
- Grundwasserentnahme**
 (1) Eine Entnahme, Freilegung und Absenkung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen in Plangebiet südlich der Straße "Linderebre" nicht zulässig.

Teilungssatzung gem. §19 (1) BauBG
 (1) Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf gem. § 19 (1) BauBG der Genehmigung der Stadt Georgsmarienhütte.
 (2) Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen erfolgt mit der Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. §9 (1) BauBG in Verbindung mit § 50 NBauO

Dächer, Dachformen und Dachaufbauten
 (1) In Baugebiet wird allgemein eine Dachneigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt. Firstlinien sind mittig anzuordnen und beide Dachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen.
 (2) Abweichungen von (1) können zugelassen werden, wenn diese zur Nutzung regenerativer Energien erforderlich sind.
 (3) Es sind im Baugebiet ausschließlich reine Satteldächer zulässig.
 (4) Dachaufbauten (Guben, Zwerchhäuser) sind pro Hausbreite bis maximal 1/3 der Traufhöhe und mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,50m von der Ortsgrenze zulässig. Zwerchböden und Zwerchhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen wie der Hauptbaukörper.
 (5) Garagen und Nebenanlagen gem. §5 12-14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern errichtet werden.

Wege, Plätze, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten
 (1) Wege und Plätze, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen, breittüftiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 Prozent oder vergleichbaren Materialien auszuführen.

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß §1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Zu den Verhandlungen gegen die gemäß § 96 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungsbehörden im Sinne des §91 (3) NBauO und können gemäß §91 (5) NBauO als solche bezeichnet werden.
 Dies betrifft die Festsetzungen zu "Dächern, Dachformen, Dachaufbauten" und zu "Garagen, Stellplätze".

Hinweise:
U- und nichtgeschichtliche Bodenfunde:
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde bei Auffindung sind unverzüglich den zuständigen Fachbehörden (Landkreis Osnabrück/Betriebsregierung Weser-Ems) zu melden.
Landwirtschaftliche Immissionen:
 In Rahmen der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist insbesondere zu Vegetations- und zu Zeitpunkt der Ernte, mit Geruch-, Staub-, und Geräuschmissionen zu rechnen. Diese sind unvermeidbar und als örtlich hinnehmbar.

Bodenbeschaffenheit:
 In Bereich der ehemaligen Ziegelei können in Untergrund erhebliche Partien vorhanden sein.

Empfehlung:
Regenwasserumsetzung:
 Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toiletenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1989 zu beachten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkonzeption ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu befragen.

Solarenergie:
 Zur Wärmebereitstellung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO2-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

Zeichenerklärung

	Abgrenzung gemäß § 9 (7) BauBG Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 (7) BauBG Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung innerhalb eines Baugebiets
	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) 1 BauBG Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
	Mass der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) 1 BauBG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §2a (2) und (3) BauNVO Festsetzungsmaße
	Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß §20 (3) BauNVO
	Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß §9 (2) und §18 BauNVO
	Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen- und Linien, Stellung der Baulichen Anlagen gemäß §22 (4) BauNVO Abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfirstrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
	Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauBG Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauBG Fläche für die Landwirtschaft öffentliche Grünflächen private Grünflächen Flächen für Anpflanzungen Spielplatz
	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauBG Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauBG Flächen für Regenwasserrückhaltung
	Feuerlöscheinrichtungen
	Verkehrsflächen gem. §9 (1) Nr. 11 Öffentliche Verkehrsfläche
	Flächen mit Gahr-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen. gem. §9 (1) Nr. 21 Mit Gahr-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG Elektrizität (Trastofstation)

Planunterlagen L 4-1789/2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Liegenschaftskarte: Osnabrück
 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. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVB. S.300))
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.1998). 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 23.05.2000
 Katasteramt Osnabrück im Auftrag gez. Ritterhoff
 Vermessungsüberwachtungsamt

Prüfbericht
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und der §§ 96, 81 und 89 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 210 "Egge-Erweiterung" beschlossen und die notwendigen rechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzungsbeschluß, die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen beschlossen.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 03.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 "Egge-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauBG am 11.03.2000 erlassen und bekanntgegeben.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugewilligt und seine Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauBG beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.01.1999 bis 23.02.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegt.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 03.03.2000 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugewilligt und die erneute Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 weiter bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.02.2000 bis 07.03.2000 gem. §1 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegt.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan Nr. 210 "Egge-Erweiterung" mit dem Entwurf der Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 BauBG in seiner Sitzung am 20.03.2000 als Satzung (§ 9 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Teilungssatzung
 Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Errinerung einer Teilungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 19 (1) BauBG in Sitzung beschlossen.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Herabföhrten
 Der Bebauungsplan wurde als Flächenzuteilung erstellt und ist gem. § 10 BauBG am 30.06.2000 in Abschrift für den Landkreis Osnabrück Nr. 12 bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2000 rechtsverbindlich geworden.
 Georgsmarienhütte, 03.07.2000

Verteilung von Verlehrs- und Forensvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verteilung von Verlehrs- oder Forensvorschriften bei Zuständigmachen des Bebauungsplans nicht getriggt werden.
 Georgsmarienhütte, 21.02.2002

Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht getriggt werden.
 Georgsmarienhütte, 30.03.2000

Stadt Georgsmarienhütte
 Abschrift
Bebauungsplan Nr. 210
"Egge-Erweiterung"
 mit Teilungssatzung und örtlicher Bauvorschrift

Nutzungsplan 1:1000
 30. März 2000

Entwurfverfasser:
 Dipl.-Ing. Hans-Friedrich Büttmann
 Architekt BDA mbH, Stadtplaner SRL
 Hainelcher, Wb
 33613 Bielefeld

Überschalen 1:10.000

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 210 - Egge Erweiterung

Rechtsgrundlage:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)

§56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.7.95 (Nds. Gvbl. S.199), zuletzt geändert 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 252)

die Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.96 (Nds. GVBl S. 382)

Textlichen Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO

(1) Alle Ausnahmen gemäß §4 (3) sind nach §1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(1) In den Baufeldern kann ein Dachgeschoß, daß nach §2 (4) NBauO ein Vollgeschoß ist, als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §21a (2) und (3) BauNVO

(1) Abweichend von §19 (4) Satz 2 wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nur mit Garagen und Nebenanlagen zulässig ist, wenn die nach §19 (4) mitzurechnenden Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (wie z.B. Schotterrasen, Rasengitterstein) dauerhaft ausgeführt werden. Die Überschreitung wird nach §19 (4) Satz 3 BauNVO auf 25 Prozent beschränkt.

4 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §20 (3) BauNVO

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in nicht Vollgeschossen nach NBauO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen einzurechnen.

5 Höhe baulicher Anlagen gemäß §9 (2) und §18 BauNVO

(1) Firsthöhe

Gemäß §9 (2) wird im Baugebiet eine Firsthöhe von maximal 9m festgesetzt.

(2) Traufhöhe

Für das Baugebiet wird eine mittlere Traufhöhe von 4m festgesetzt. Bei Hanglagen und Traufstängigkeit ist die straßenzugewandte Seite für die Bemessung ausschlaggebend.

(3) Erdgeschoßfußbodenhöhe

Für das Baugebiet wird allgemein eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt

(4) Soweit in der Plandarstellung keine ausdrücklichen Bezugshöhen angegeben sind, gilt die mittlere Höhe der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der direkt anschließenden Grundstücksgrenze als Bezugshöhe für alle Höhenfestlegungen.

(5) Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe und Traufhöhe auszubilden.

6 Mindestgrundstücksgröße gemäß §9 (1) 3 BauGB

(1) Gem. §9(1) Ziff. 3 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mindestgrundstücksgröße - entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung - festgesetzt.

7 Abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO

(1) In Baugebieten dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des §22 (2) BauNVO von 25 m nicht überschreiten.

8 Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

(1) Im Baugebiet dürfen die überbaubaren Flächen entlang der südlichen und westlichen Baugrenze ausschließlich mit unselbständigen baulichen Anlagen, deren Oberfläche zu mehr als 70 Prozent verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3m überschritten werden.

9 Stellplätze und Garagen gemäß §9 (1) 4 BauGB

(1) Garagen sind ausschließlich auf den durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen zulässig.

(2) Stellplätze und offene Car-Ports sind ausschließlich im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze sowie innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig (Vorgartenbereich).

10 Flächen für Regenwasserrückhaltung

(1) Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist entsprechend der technischen Erfordernissen als offene Wasserfläche anzulegen und mit geeigneten Anpflanzungen zu versehen.

11 Grundwasserentnahme

(1) Eine Entnahme, Freilegung und Absenkung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen im Plangebiet südlich der Straße "Lindenbreite" nicht zulässig.

Teilungssatzung gem. §19 (1) BauGB

(1) Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf gem. § 19 (1) BauGB der Genehmigung der Stadt Georgsmarienhütte.

(2) Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen erfolgt mit der Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

gem. §9 (4) BauGB in Verbindung mit § 56 NBauO

Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

- (1) Im Baugebiet wird allgemein eine Dachneigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt. Firstlinien sind mittig anzuordnen und beide Dachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen.
- (2) Abweichungen von (1) können zugelassen werden, wenn diese zur Nutzung regenerativer Energien erforderlich sind.
- (3) Es sind im Baugebiet ausschließlich reine Satteldächer zulässig.
- (4) Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) sind pro Hauseinheit bis maximal 1/3 der Trauf-länge und mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,50m von der Ortsgangkante zulässig. Zwerchgauben und Zwerchhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen wie der Hauptbaukörper.
- (5) Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12+14 BauNVO können abweichend auch mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern errichtet werden.

Wege, Plätze, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten

- (1) Wege und Plätze, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrosen, Rasengittersteinen, breitfugiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 Prozent oder vergleichbaren Materialien auszuführen.

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß §1 (4) -(10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 56 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des §91 (3) NBauO und können gemäß §91 (5) NBauO als solche geahndet werden.
Dies betrifft die Festsetzungen zu "Dächer, Dachformen, Dachaufbauten" und zu "Garagen, Stellplätze".

Hinweise:

Ur- und fröngeschichtliche Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fröngeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Diese Funde sind unverzüglich den zuständigen Fachbehörden (Landkreis Osnabrück/Bezirksregierung Weser-Ems) zu melden.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an das Bebauungsgebiet angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, mit Geräusch-, Staub-, und Geruchsmissionen zu rechnen. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Bodenbeschaffenheit:

Im Bereich der ehemaligen Ziegelei können im Untergrund erzhaltige Partien vorhanden sein.

Empfehlung:

Regenwassernutzung:

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

Solarenergie:

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO₂-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.