

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 Bericht 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: 08.10.1997 (Nds. GvBl. S. 292), die Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.9.86 (Nds. GvBl. S. 382).		
Textlichen Festsetzungen		
1 Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO (1) Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach St. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.		
2 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.		
3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 2 (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 Treppenhäuser einzurechnen.		
5 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 22 (2) und § 18 BauNVO (1) Firsthöhe Gemäß § 2 (2) wird im Baugbiet eine Firsthöhe von maximal 9m festgesetzt. (2) Traufhöhe Für das Baugbiet wird eine mittlere Traufhöhe von 4m festgesetzt. Bei Hanglagen und Traufausgleich ist die strahlungsgefährdete Seite für die Bemessung ausschlaggebend. (3) Erdgeschossfußbodenhöhe Für das Baugbiet wird allgemein eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,6 m festgesetzt. (4) Soweit in der Planzeichnung keine ausdrücklichen Bezugshöhen angegeben sind, gilt die mittlere Höhe der Erschließungsgrenze 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 BauBG (1) Gem. § 11 (2) Ziff. 3 BauBG wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mindestgrundstücksgröße – entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung – festgesetzt.		
7 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO (1) In Baugbieten 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) In Baugbieten dürfen die überbaubaren Flächen entlang der südlichen und westlichen Baugrenze ausschließlich mit unselbständigen baulichen Anlagen, deren Oberfläche zu mehr als 70 Prozent versilbt ist (Wintergärten), um bis zu 3m überschritten werden.		
9 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauBG (1) Garagen sind ausschließlich auf den durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen zulässig. (2) Stellplätze und offene Car-Parks sind ausschließlich im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und der strahlungsgefährdeten 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 in Plangebiet südlich der Straße "Lindenbreite" nicht zulässig.		
Teilungssatzung gemäß § 10 (1) BauBG (1) Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf gemäß § 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 gemäß § 4 (4) BauBG in Verbindung mit § 56 NBauO		
Dächer, Dachformen und Dachaufbauten (1) Im Baugbiet 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 Baugbiet ausschließlich reine Stahldächer zulässig. (4) Dachaufbauten (Guben, Zwerchhäuser) sind pro Hauseinheit bis maximal 1/3 der Trauf-länge und mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,50m von der Ortsgrenze zulässig. Zwerchhäuser und Zwerchhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen wie der Hauptbaukörper. (5) Garagen und Nebenanlagen gemäß § 22 (4) 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, breitflügiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 Prozent oder vergleichbarem Material auszuführen. (2) Die Überbaubarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.		
Planunterlage L 4-1789/2000 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Liegenschaftskarte: Oesede Maßstab: 1:1000 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 Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GvBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.1995). § 1. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überbaubarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Osnabrück den 27.02.2002 Katasteramt: Osnabrück Verwaltungsbezirksamt		
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 Bebauungsgebiet 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: Im Bereich der ehemaligen Ziegelei können im Untergrund erdhaltige Portionen vorhanden sein. Empfehlung: Regenwasserumsetzung: 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 Schutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen. Solaranlage: Zur Klimaschutzförderung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO2-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.		

Zeichenerklärung	
	Abgrenzen 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 § 2 (2) und (3) BauNVO Festsetzungsmasse
	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (3) BauNVO Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (3) BauNVO 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 BauBG Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfirst- und -höhe: 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 Sträucherflächen 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 Feuerlöscheinheit
	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 Öffentliche Verkehrsflächen
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG Elektrizität (Trasfostation)

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 210

„Egge-Erweiterung“

mit Teilungssatzung und örtlicher Bauvorschrift

Nutzungsplan 1:1000
30. März 2000

Entwurfverfasser:
Dipl. Ing. Hans-Friedrich Böttmann
Architekt BDA mbH, Stadtplatz 9
Helmholtzstr. 18
38615 Bielefeld

URSCHRIFT

Übersichtplan 1:10.000

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 16 des Baugesetzbuchs (BauBG) und des § 56, § 57 und § 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 210 „Egge-Erweiterung“ beschlossen. In der Sitzung der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Dieser Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.02.2000 bis 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.02.2000 bis 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgestellt.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 „Egge-Erweiterung“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 7 Abs. 1 BauBG am 14.04.1999 öffentlich bekanntgegeben.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. In der Sitzung der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Dieser Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.02.2000 bis 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgestellt.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 das geänderte Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauBG beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.02.2000 bis 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgestellt.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister

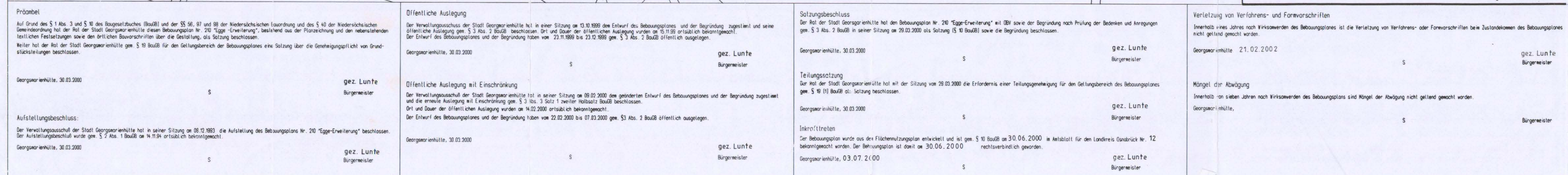
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan Nr. 210 „Egge-Erweiterung“ mit dem Entwurf der Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am 28.02.2000 als Satzung (§ 6 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister

Teilungssatzung
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat mit der Sitzung vom 28.02.2000 die Erläuterung einer Teilungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 19 (1) BauBG als Satzung beschlossen.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt am 30.03.2000 in Kraft. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 30 Abs. 2 BauBG am 30.03.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 12 bekanntgegeben worden.
Georgsmarienhütte, 03.07.2000
Bürgermeister

Verletzung von Verlehrs- und Formvorschriften
Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verlehrs- oder Formvorschriften bei Zukunftsarbeiten des Bebauungsplans.
Georgsmarienhütte, 21.02.2002
Bürgermeister

Mängel der Abklärung
Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abklärung nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, 30.03.2000
Bürgermeister



Staub-, und Geruchsemissionen zu rechnen, sie sind unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

Bodenbeschaffenheit:
Im Bereich der ehemaligen Ziegelei können im Untergrund erdhaltige 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 Schutzwasserkonduktion ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

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

Entwurfverfasser:
Dipl. Ing. Hans-Friedrich Büttmann
Architekt BDA eGb, Stadtplaner SRL
Hantelsteir, 8a
33635 Bielefeld

Überstockplan 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 Treppenräumen 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 "Lindenbreede" 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 Satzungsbeschuß 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 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, breittufiges 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 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:

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.