

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 176 "Averwitters Feld" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehestehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenehestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 23.01.1995..

gez. Lütke (Bürgermeister) S. gez. Licher (Stadtdirektor)

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 22.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 "Averwitters Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.1995.. ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 23.01.1995.. S. gez. Licher Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 19.12.1993.. den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.1993.. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. baugestalterischer Festsetzungen und der Begründung haben vom 19.12.1993.. bis 19.01.1994.. S. gez. Licher Stadtdirektor gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.1994.. als Satzung (§ 5 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

S. gez. Licher Stadtdirektor

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 27. März 1995

Landkreis Osnabrück

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrag

gez. Rolfs

S.

Die Durchführung der Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 176, "Averwitters Feld" ist gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.01.1995.. rechtsverbindlich geworden.

S. gez. Licher Stadtdirektor

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

S. gez. Licher Stadtdirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

S. Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2056/93
Liegenschaftskarte: 3785A-B, 3786C
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.1995).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 26.01.1995.. Im Auftrag
Katasteramt Osnabrück gez. Rittnerhoff
Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2057/93
Liegenschaftskarte: 3785 A-D, 3785 C
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.1995).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 26.01.1995.. Im Auftrag
Katasteramt Osnabrück gez. Rittnerhoff
Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2058/93
Liegenschaftskarte: 3785 A-D
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.1995).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 26.01.1995.. Im Auftrag
Katasteramt Osnabrück gez. Rittnerhoff
Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 176

"AVERWITTERS FELD"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990



PLANZERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 11 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- 03 Grundflächenzahl
- 05 Geschossflächenzahl
- I* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschöb (s. textl. Festsetzungen)
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
- offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Fußweg
- Verkehrsgrün

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünfläche

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserrwirtschaft
- Zweckbestimmung: Versickerungsanlage
- Überschwemmungsgebiet

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUM PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzungen)
- hier: Kompensationsmaßnahmen öffentlich privat
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung)
- Geschützte Biotope gem. § 28a NNatG (nachrichtlich)

7. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 55 NdsOU)
0. Dachform: geneigtes Dach (siehe gestalterische Festsetzungen)
- 30°-45° Dachneigungsbereich (siehe gestalterische Festsetzungen)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Sichtdreieck) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugelieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes
- GeA/GeL Gemeinschaftsstellplätze/-garagen mit Planschrieb der Zuordnung
- Darstellungsgelände aus der PlanZO abgeleitete Signatur
- Umgrenzung von Baugelietflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (s. textl. Festsetzungen)
- vorh. 10 KV-Kabel (unterirdisch)
- Standort für Abfallgeföbe
- Stellung baulicher Anlagen (lange Mittellinie des Baukörpers = Firsttrichtung vorgeschlagene Grundstücksparzellierung)

9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
- a) Zahl der Vollgeschosse - Ausnahmen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO: Die mit einem Kästchen (K) versehene höchste Geschöbzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschöb nach § 2 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöb handelt.
- b) Pflanzfestsetzungen: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. Nr. 20 BauGB sind innerhalb der ungetrenzten Flächen 100 m mindestens 5 standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume III. Ordnung (je nach Art 80-150 cm hoch) zu pflanzen (siehe Pflanzliste in Anhang der Begründung).
- c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Die mit der Signatur umrandeten Flächen sind als Kompensationsflächen für den geplanten Eingriff (Bebauungsplan Nr. 176 "Averwitters Feld") vorgesehen. Sie sind standortgerecht zu entwickeln und zu erhalten (Feuchtwiesenbereich); näheres siehe ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan.
- d) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25a BauGB sind auf den Stellflächen im öffentlichen Straßenraum je 50 m² versiegelte Fläche (2 Stellplätze) mind. 1 standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen.
- e) Die im Plan mit einer Signatur unterlegten Flächen, Fläche IIa und IIb, sind für Kompensationsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Naturschutz) und privaten Flächen zugewiesen. Die ersatztungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der "Bekanntmachung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz" der Stadt Georgsmarienhütte und die zugehörten Baugrunderträge, auf denen Eingriffe zulässig sind, entsprechend der jeweils zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) verteilt. Näheres siehe "Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen" in Anhang der Begründung.

- f) Flächen für die Wasserrwirtschaft: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind die umrandeten Flächen als Versickerungsanlagen und die als Niederschlagswasser versickernden Flächen auszubilden. Sie sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste in Anhang der Begründung) und so einzurichten, daß die vor Ort nötigen Schutzanforderungen gewährleistet sind und die Unterhaltung möglich ist.
- g) Umgrenzung von Baugelietflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Die in den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen sind (bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Außenbauten zu versehen, die mind. ein Schalldämmmaß besitzen, welches den Anforderungen an den Innenschallpegel gem. DIN 4109 gerecht wird.
- h) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

2. ÖTTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 55 NdsOU
- a) Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten (Gauben) und Dachzeileinschnitte sind bis 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von Außenkante aufgehendes Mauerwerk Giebel einhalten.
- b) Dachform: steil geneigtes Satteldach- bzw. Walmdach: Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von § 5 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur steil geneigte Walm- bzw. Satteldächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.
- c) eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von § 5 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches von 30-48° haben.
- d) Dremel (Kniestock): Bei eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden, sofern das zweite Vollgeschöb ein Dachgeschöb ist, ist eine Dremelhöhe von max. 75 cm zulässig.

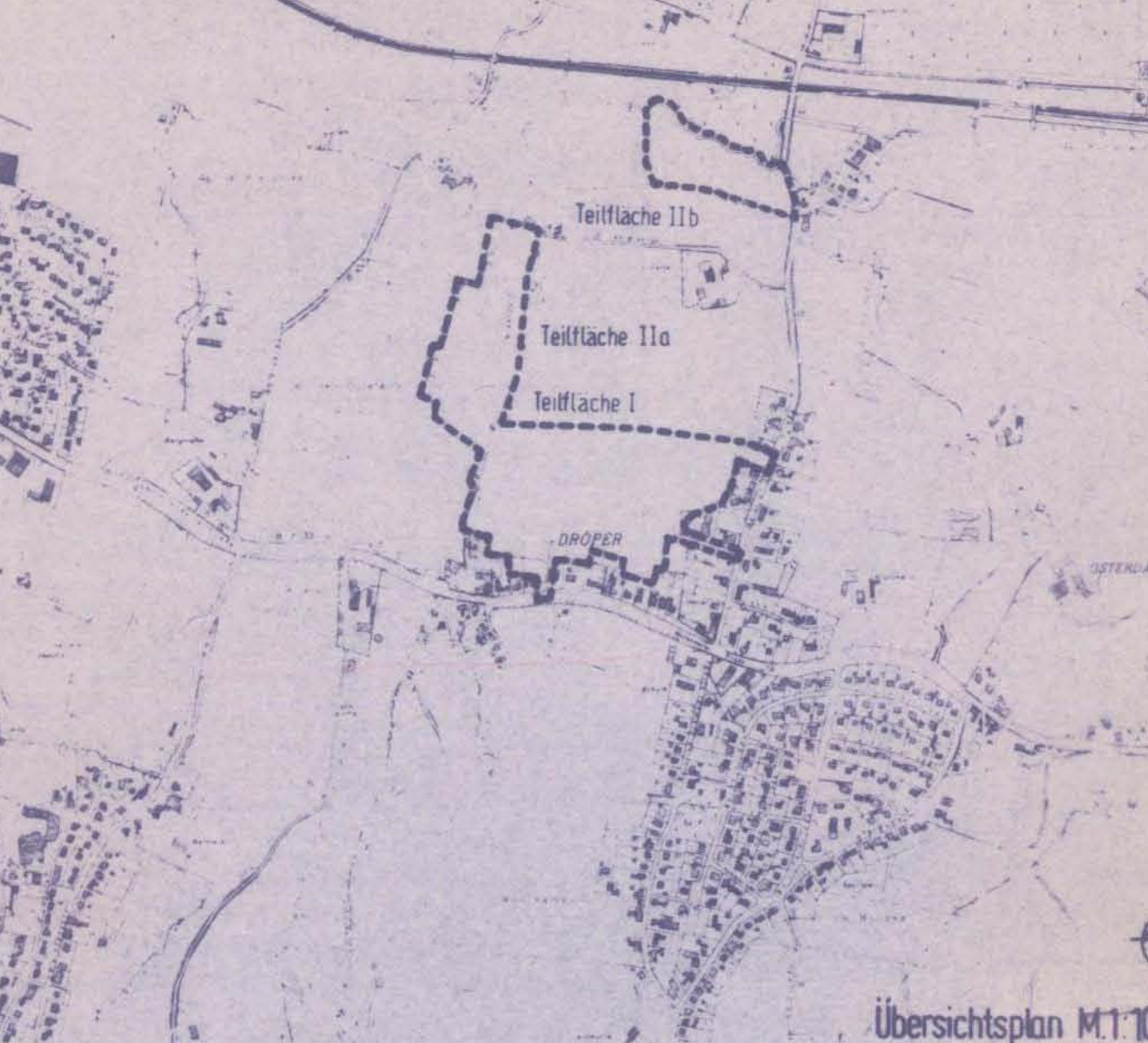
- Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei denen das zweite Vollgeschöb kein Dachgeschöb ist, ist der Dremel bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.
- Der Dremel ist zu messen von Oberkante Fußboden Rohdecke oberstes Geschöb bis zum Sparrenanschnittpunkt (Schnittpunkt-Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflucht).

- e) Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern von mehr als 0,30 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,70 m Höhe über den Bezugs-Höhenpunkt unzulässig.
- f) Die Oberkante des fertigen Erdgeschöbsoberbodens der eingeschossigen Hauptgebäude darf im Mittel max. 0,5 m über dem Bezugs-Höhenpunkt liegen.
- g) Max. Firsthöhe (gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First): Die max. zulässigen Firsthöhen betragen: bei eingeschossigen Gebäuden FH < 14,5 m - bei zweigeschossigen Gebäuden FH < 14,5 m.

- Als Bezugs-Höhenpunkt für die Punkte e), f), g) gilt die Oberfläche fertiger Fahrdämme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstückssache) des jeweiligen Baugrundstückes.
- h) Die Firsttrichtung ist der längeren Mittellinie der Baukörper, die nicht im Sinne von § 5 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, gleichzusetzen. Die längere Mittellinie ist durch die Richtung des Planschriebes festgesetzt. Von diesen Festsetzungen sind die Baugenehmigungsbehörden in Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte im Bereich der Hausgruppen gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90° zulassen.

- HINWEISE
- a) Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung von Regenwasser von privaten Dachflächen. Die erforderlichen Genehmigungen durch die Stadt Georgsmarienhütte und die einzuhaltenden technischen Vorschriften sind hingewiesen.
- b) Die öffentlichen Stellplatzanlagen sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- c) Von der K 333 (Wellendorfer Straße) gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallmassen aus, die die Orientierungswerte eines Reinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag bis zu einer Plangebiets-tiefe von ca. 60 m und in der Nacht bis zu einer Tiefe von ca. 75 m (gemessen ab Straßennitte) überschreiten.
- d) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder rühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde melderpflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.
- Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Mende benachrichtigen wird.
- e) Die Teilfläche IIb liegt größtenteils im gesetzlich vorgeschriebenen Überschwemmungsgebiet der Düte. Durch die geplanten Maßnahmen - Entwicklung der Fläche als Feuchtwiese - werden keine wasserrechtlichen Belange berührt.
- f) Bei den geplanten Pflanzmaßnahmen in den Kompensationsflächen ist die Verordnung über die Unterhaltung und Schutz der Gewässer zweiter und dritter Ordnung im Landkreis Osnabrück zu beachten.
- g) Die vorgeschlagene Grundstücksparzellierung entwickelt keine Rechtsverbindlichkeit.

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK



BEBAUUNGSPLAN NR. 176 "AVERWITTERS FELD" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Plan Nr. 6 Satzungsanzeige

ingenieurbüro bentrup & tovar

Stadtplanung Landschaftsplanung Wasserwirtschaft Straßenbau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

- a) Zahl der Vollgeschosse - Ausnahmen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO:
Die mit einem Kästchen (■) versehene höchste Geschosßzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß nach § 2 Abs. 4 NBauO überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt.
- b) Pflanzfestsetzungen:
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB sind innerhalb der umgrenzten Flächen je 100 m² mindestens 5 standortgerechte Bäume II. Ordnung (StU 8 - 10 cm) und 45 standortgerechte Sträucher und Bäume III. Ordnung (je nach Art 80 - 150 cm hoch) zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung).
- c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Die mit der Signatur umrandeten Flächen sind als Kompensationsflächen für den geplanten Eingriff (Bebauungsplan Nr. 176 "Averwetters Feld") vorgesehen. Sie sind standortgerecht zu entwickeln und zu erhalten (Feuchtwiesenbereich); näheres siehe ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan.
- d) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB sind auf den Stellflächen im öffentlichen Straßenraum je 50 m² versiegelter Fläche (2 Stellplätze) mind. 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- e) Die im Plan mit einer Signatur unterlegten Flächen, Fläche IIa und IIb, sind für Kompensationsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den öffentlichen und privaten Flächen zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz" der Stadt Georgsmarienhütte auf die zugeordneten Baugrundstücke, auf denen Eingriffe zulässig sind, entsprechend der jeweils zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt (näheres siehe "Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen" im Anhang der Begründung).

- f) Flächen für die Wasserwirtschaft:
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind die umrandeten Flächen als Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen auszubilden. Sie sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung) und so einzuzäunen, daß die vor Ort nötigen Schutzanforderungen gewährleistet sind und die Unterhaltung möglich ist.
- g) Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen sind (bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Außenbauteilen zu versehen, die mind. ein Schalldämmmaß besitzen, welches den Anforderungen an den Innenschallpegel gem. DIN 4109 gerecht wird.
- h) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

HINWEISE

- a) Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung von Regenwasser von privaten Dachflächen. Auf die erforderlichen Genehmigungen durch die Stadt Georgsmarienhütte und die einzuhaltenden technischen Vorschriften wird hingewiesen.
- b) Die öffentlichen Stellplatzanlagen sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- c) Von der K 331 (Wellendorfer Straße) gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus, die die Orientierungswerte eines Reinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag bis zu einer Plangebietstiefe von ca. 60 m und in der Nacht bis zu einer Tiefe von ca. 75 m (gemessen ab Straßenmitte) überschreiten.
- d) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

- e) Die Teilfläche IIb liegt größtenteils im gesetzlich vorgeschriebenen Überschwemmungsgebiet der Düte. Durch die geplanten Maßnahmen - Entwicklung der Fläche als Feuchtwiese - werden keine wasserrechtlichen Belange berührt.
- f) Bei den geplanten Pflanzmaßnahmen in den Kompensationsflächen ist die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter und dritter Ordnung im Landkreis Osnabrück zu beachten.
- g) Die vorgeschlagene Grundstücksparzellierung entwickelt keine Rechtsverbindlichkeit.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO

a) Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von Außenkante aufgehendes Mauerwerk Giebel einhalten.

b) Dachform: steil geneigtes Sattel- bzw. Walmdach:

Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur steil geneigte Walm- bzw. Satteldächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.

c) eingetragene Dachneigungsbereiche:

Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches von 38-48° haben.

d) Drempel (Kniestock):

Bei eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden, sofern das zweite Vollgeschoß ein Dachgeschoß ist, ist eine Drempelhöhe von max. 75 cm zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei denen das zweite Vollgeschoß kein Dachgeschoß ist, ist der Drempel bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.

Der Drempel ist zu messen von Oberkante Fußboden Rohdecke oberstes Geschoß bis zum Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt-Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeflucht).

e) Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern von mehr als 0,30 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,70 m Höhe über dem Bezugs-Höhenpunkt unzulässig.

f) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der eingeschossigen Hauptgebäude darf im Mittel max. 0,5 m über dem Bezugs-Höhenpunkt liegen.

g) Max. Firsthöhe (gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First):

Die max. zulässigen Firsthöhen betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden FH < 11,5 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden FH < 14,5 m.

Als Bezugs-Höhenpunkt für die Punkte e), f), g) gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.

h) Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse der Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, gleichzusetzen. Die längere Mittelachse ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte im Bereich der Hausgruppen gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90° zulassen.