

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

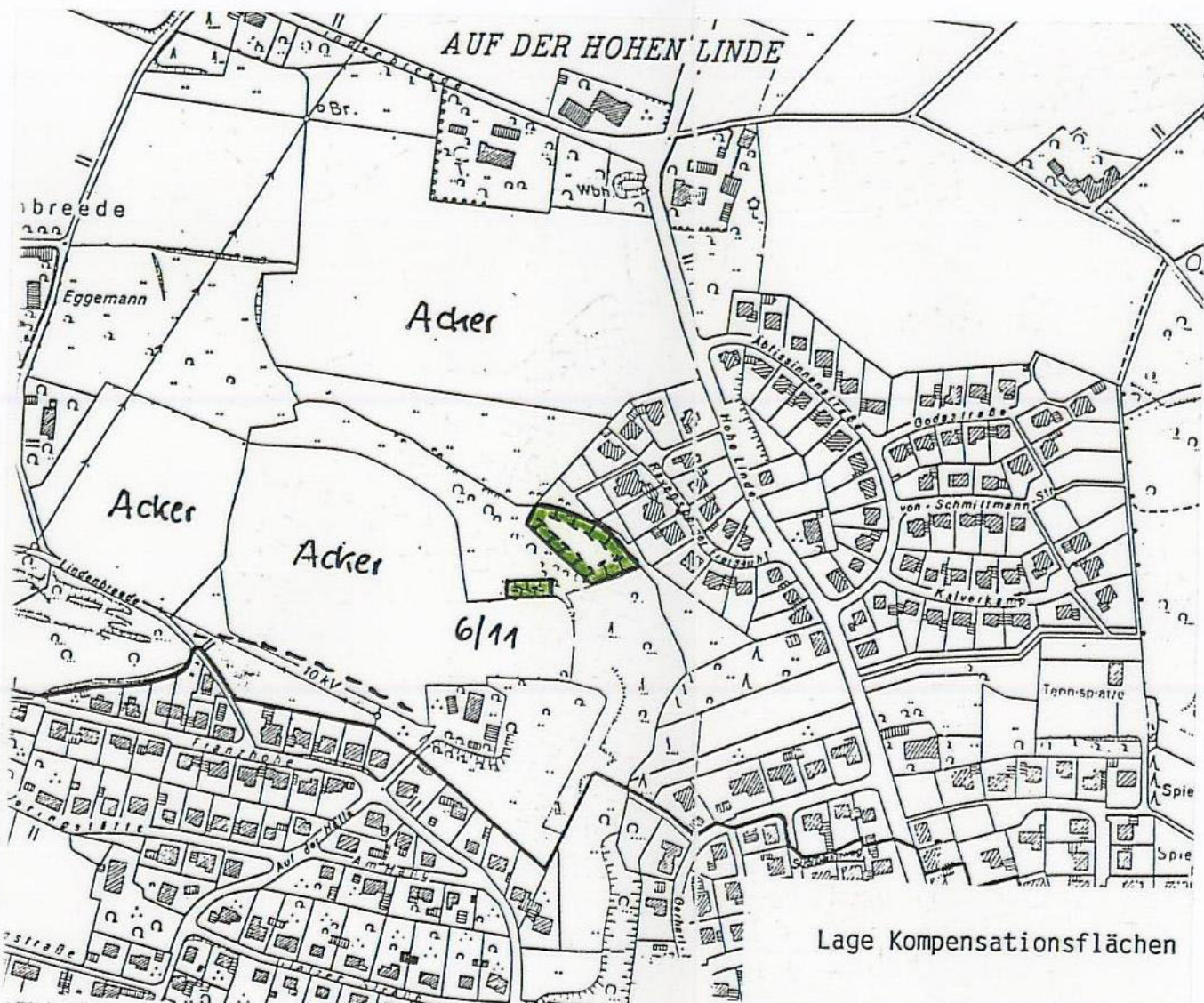
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhen
- Für die WR-Gebiete und das WA-Gebiet gilt als Bezugshöhepunkt gilt die Oberkante fertiger Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelachse) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksochse) des jeweiligen Baugrundstücks (Ausnahme: bei den vier westlichen Baugrundstücken muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in einem Punkt identisch mit dem gewachsenem Gelände sein).
- 1.1 Sockelhöhe
- Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf maximal 0,25 m über dem Bezugshöhepunkt liegen (Ausnahme siehe unter Punkt 1).
- Höhenunterschied
- Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1 m, so ist das Bauwerk mit mindestens einem Punkt der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden auf vorhandenem Geländeniveau zu bringen.
- 1.2 Traufhöhe
- Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf 3,80 m, gemessen von der der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachendeckung, nicht überschreiten.
- 1.3 Firsthöhe
- Als Obergrenze für die Firsthöhe baulicher Anlagen in den WR-Gebieten wird eine Höhe von maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß festgesetzt.
2. Pro Baugrundstück sind maximal zwei Einstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig. Weitere Stellplätze oder Carports sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- Die Anlagen sind im überbaubaren Bereich zu errichten. Ausnahme: Auf den beiden westlichen Baugrundstücken an der Straße "In der Steinbreite" sind Stellplätze und Carports in der gem. Baugenehmigung erforderlichen Anzahl auch außerhalb der überbaubaren Fläche in einem Maximalabstand von 15 m (Hinterkante Konstruktion) zur Straße "In der Steinbreite" zulässig.
3. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; auf den außerhalb des überbaubaren Bereiches befindlichen Flächen ist je Grundstück nur eine baugenehmigungsfreie Nebenanlage zulässig.
4. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (WR).
5. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich ausschließlich auf die baulichen Anlagen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche um maximal 50% übersteigen, wenn diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % offenen Fuganteil, Rasenstein Schotterrasen od. ähnl.) hergestellt werden.
6. Pro 250 m² Grundstückfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
7. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
8. Auf die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume ist während der Bauarbeiten und Anlieferungen besondere Rücksicht zu nehmen. Hierzu gehört ebenfalls die Berücksichtigung der biologischen Belange der Bäume bei der Konstruktion und Ausführung der Erschließungsstraßen sowie die Sicherung der Wurzelbereiche gegen Verdichtung.
9. Da im Plangebiet vereinzelt Kleinststeinbrüche vorhanden sind, die nach den bisherigen Erkenntnissen mit Boden- und Gesteinsmaterial verfüllt wurden, ist aus Vorsorgegründen beim Aushub der jeweiligen Baugrube die Umweltabteilung der Stadt Georgsmarienhütte zu beteiligen. Der Beginn der Arbeiten ist frühzeitig anzuzeigen.
10. Ausnahme: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Einschneidung ausnahmsweise zulässig.
11. Das Leitungsrecht darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Versorgungsträger mit Nebenanlagen, Garagen oder Carports überbaut werden.
12. Außerhalb der überbaubaren Bereiche auf den Baugrundstücken ist eine maximale Geländeaufrhöhung von 1m zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der Bauuntersverordnung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsenerleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213-1-2

- bestehende Gebäude
Flurstückennummer
bestehender Baum
Höhenlinie
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Wo
maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude
zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Hauptversorgungsleitungen
6. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Sonstige Planzeichen
11. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
12. Sonstige Planzeichen
13. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
14. Sonstige Planzeichen
15. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
16. Sonstige Planzeichen
17. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
18. Sonstige Planzeichen
19. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
20. Sonstige Planzeichen
21. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
22. Sonstige Planzeichen
23. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
24. Sonstige Planzeichen
25. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
26. Sonstige Planzeichen
27. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
28. Sonstige Planzeichen
29. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
30. Sonstige Planzeichen
31. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
32. Sonstige Planzeichen
33. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
34. Sonstige Planzeichen
35. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
36. Sonstige Planzeichen
37. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
38. Sonstige Planzeichen
39. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
40. Sonstige Planzeichen
41. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
42. Sonstige Planzeichen
43. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
44. Sonstige Planzeichen
45. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
46. Sonstige Planzeichen
47. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
48. Sonstige Planzeichen
49. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
50. Sonstige Planzeichen
51. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
52. Sonstige Planzeichen
53. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
54. Sonstige Planzeichen
55. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
56. Sonstige Planzeichen
57. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
58. Sonstige Planzeichen
59. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
60. Sonstige Planzeichen
61. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
62. Sonstige Planzeichen
63. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
64. Sonstige Planzeichen
65. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
66. Sonstige Planzeichen
67. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
68. Sonstige Planzeichen
69. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
70. Sonstige Planzeichen
71. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
72. Sonstige Planzeichen
73. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
74. Sonstige Planzeichen
75. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
76. Sonstige Planzeichen
77. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
78. Sonstige Planzeichen
79. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
80. Sonstige Planzeichen
81. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
82. Sonstige Planzeichen
83. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
84. Sonstige Planzeichen
85. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
86. Sonstige Planzeichen
87. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
88. Sonstige Planzeichen
89. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
90. Sonstige Planzeichen
91. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
92. Sonstige Planzeichen
93. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
94. Sonstige Planzeichen
95. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
96. Sonstige Planzeichen
97. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
98. Sonstige Planzeichen
99. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
100. Sonstige Planzeichen



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für die gemäß § 30 BauGB bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 221 "Hof Richter".

§ 2 Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Dachneigung von 30 ° – 36 ° im Reinen Wohngebiet und von 45 ° – 52 ° im Allgemeinen Wohngebiet vorzusehen.
2. Alle Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
3. Frontgiebels, Dachaufbauten und -einschnitte
- Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 1/2 der Traufenlänge (Frontgiebels 1/3) nicht überschreiten (gemessen an der Fußlinie der sichtbaren Ansichtsfläche).
- Die Höhe senkrechter Ansichtsflächen der zulässigen Giebeln wird auf max. 1,60 m begrenzt. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m mit dem Fußpunkt der Dachgaube einzuhalten. Vom First und von der Traufkante müssen die Konstruktions-Mindestabstände je 0,60 m betragen. Frontgiebels müssen mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.
4. Für das Anbringen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten die gleichen Festsetzungen zur Anordnung (Abstände vom Ortsgang, First und Traufkante) wie bei Dachgauben.
- § 3 Nebenanlagen und Garagen
1. Nebenanlagen (soweit es deren Nutzungszweck nicht zuwiderläuft) gem. § 14 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zu mindestens 50 % der Wandfläche mit Rankpflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen können ergänzend begrünt werden.
2. Garagen sollen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (gemäß Garagenverordnung).

§ 4 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind straßenseitig nur als Holzzaune oder geschnittene Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m (über Fahrbahnoberkante) zulässig.
2. Einfriedungen an den nicht straßenseitigen Grenzen dürfen maximal 1,50 m Höhe über Geländeoberkante aufweisen. Flächenbildende Mauer-Bauteile sind dort ebenso wie die Einfriedungen zu begrünen.
- Im überbaubaren Bereich sind Sichtschutzanlagen an Terrassen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

§ 5 Bepflanzung

Zur Bepflanzung der Maßnahmenflächen sind standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu wählen, siehe Pflanzenvorschlagsliste als Anlage der Begründung. Für alle Grundstücke im Plangebiet sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitär zulässig, Heckenbepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift in den §§ 2 bis 6 verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege zu melden.
2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Kloster Oesede", Zone III gemäß Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen IV) der Stadt Georgsmarienhütte – Wasserschutzgebiet Kloster Oesede vom 22.09.1995.
3. Der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Franzhöhe" außer Kraft.
4. Im Bereich der erdverlegten Kabel dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden.

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 23/99 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 21.12.1999

Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung
(mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baugesetzbücher (BauGB) und der §§ 56, 77 und 96 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 221 "Hof Richter" bestehend aus der Flächengestaltung und den Nebenanlagen festzusetzen und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999

Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Ausfertigungsbescheid

Die Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 die Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 221 "Hof Richter" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999

Bürgermeister

Kartengrundlagen:
Liegenschaftskarte
Merkblatt:
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 13 Abs. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 87, geändert durch Gesetz vom 10.7.1994 (GVBl. S. 300).
Die Flächengestaltung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskalküls und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 24.03.1999. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen findet Öffentlichkeitsantrag im Amtsblatt der Stadt Georgsmarienhütte, den 19.07.1999.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von der Niedersächsischen Landesregierung nicht Außenstelle Osnabrück. Am Schiedsamt 40002 Osnabrück, Osnabrück, den 19.07.1999.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.1999 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 23.07.1999 bis 23.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.1999 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 23.07.1999 bis 23.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999

Bürgermeister

Satzungsbescheid

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.1999 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 23.07.1999 bis 23.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999

Bürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.2-21102-00019 / 221) gemäß § 6 Abs. 2 und 4 BauGB i.V.m. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG und § 239 Überleitungsvorschrift teilweise genehmigt.

Örtliche Auslegung, den 22.09.1999
Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrag

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.10.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 19/99 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.1999 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 15.10.1999

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 20.03.2001

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 20.03.2001

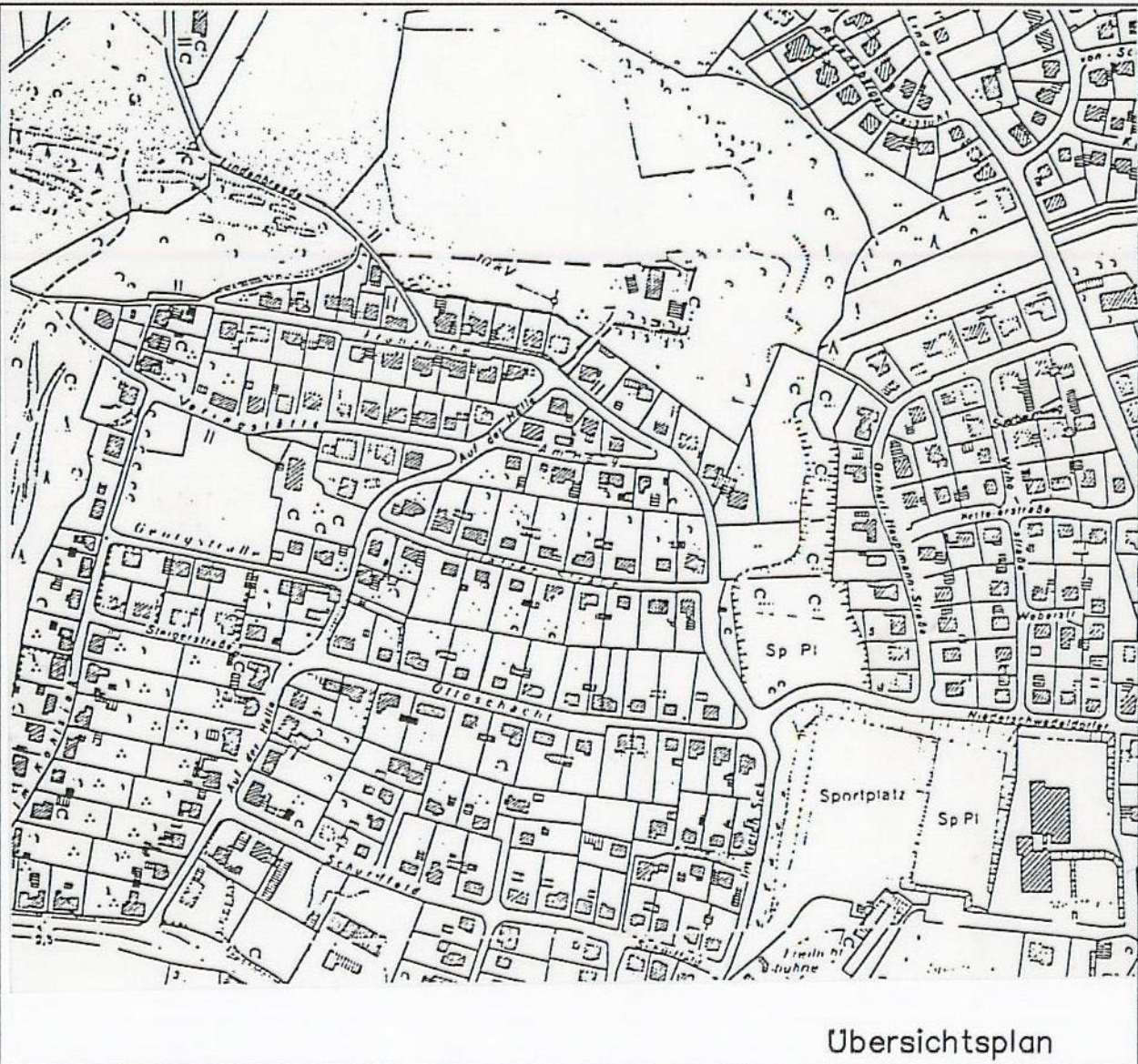
Bürgermeister

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 221

" Hof Richter "

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Urschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der BauNutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsentscheidungen- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. II 213-1-2

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäudehöhen
Für die WR-Gebiete und das WA-Gebiet gilt die Bezugshöhepunkt gilt die Oberkante fertiger Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittellinie) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstückachse) des jeweiligen Baugrundstücks (Ausnahme: bei den vier westlichen Baugrundstücken muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in einem Punkt identisch mit dem gewachsenen Gelände sein).
- 1.1 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf maximal 0,25 m über dem Bezugshöhepunkt liegen (Ausnahme siehe unter Punkt 1).
- Höhenunterschied
Betragt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1 m, so ist das Bauwerk mit mindestens einem Punkt der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden auf vorhandenem Geländeniveau zu bringen.
- 1.2 Trauthöhe
Die Trauthöhe der eingeschossigen Gebäude darf 3,80 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachneigung, nicht überschreiten.
- 1.3 Firsthöhe
Als Obergrenze für die Firsthöhe baulicher Anlagen in den WR-Gebieten wird eine Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß festgesetzt.
2. Pro Baugrundstück sind maximal zwei Einstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig. Weitere Stellplätze oder Carports sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- Die Anlagen sind im überbaubaren Bereich zu errichten. Ausnahme: Auf den beiden westlichen Baugrundstücken an der Straße "in der Steinbreite" sind Stellplätze und Carports in der gem. Baugenehmigung erforderlichen Anzahl auch außerhalb der überbaubaren Fläche in einem Mindestabstand von 15 m (Hinterkante Konstruktion) zur Straße "in der Steinbreite" zulässig.
3. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auf den außerhalb des überbaubaren Bereiches befindlichen Flächen ist je Grundstück nur eine baugenehmigungsfreie Nebenanlage zulässig.
4. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (WR).
5. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich ausschließlich auf die baulichen Anlagen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche um maximal 50% übersteigen, wenn diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% offenen Fugenanteil, Rasen, Stein, Schotter, Kies, etc.) hergestellt werden.
6. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
7. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
8. Auf die im Plan die zu erhaltenden festgesetzten Bäume ist während der Bauarbeiten und Anlieferungen besondere Rücksicht zu nehmen. Hierzu gehört ebenfalls die Berücksichtigung der biologischen Belange der Bäume bei der Konstruktion und Ausführung der Erschließungsstraßen sowie die Sicherung der Wurzelbereiche gegen Verdichtung.
9. Da im Plangebiet vereinzelt Kleinstelebrüche vorhanden sind, die nach den bisherigen Erkenntnissen mit Boden- und Gesteinsmaterial verfüllt wurden, ist aus Vorsorgegründen beim Ausbau der jeweiligen Baugrube die Umweltabteilung der Stadt Georgsmarienhütte zu beteiligen. Der Beginn der Arbeiten ist frühzeitig anzumelden.
10. Ausnahme: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Pflanzhaltung ausnahmsweise zulässig, wenn die Genehmigung ausgenommen
11. Das Leitungsrecht darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Versorgungssträger mit Nebenanlagen, Garagen oder Carports überbaut werden.
12. Außerhalb der überbaubaren Bereiche auf den Baugrundstücken ist eine maximale Geländeaufhöhung von 1m zulässig.

Ortliche Bauvorschrift über Gestaltung

Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Ortliche Bauvorschrift gilt für die gemäß § 30 BauGB bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 221 "Hof Richter".

§ 2 Dächer

- Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Dachneigung von 30° - 36° im Reinen Wohngebiet und von 45° - 52° im Allgemeinen Wohngebiet vorzuziehen.
- Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- Frontispize, Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 1/2 der Traufentiefe (Frontispize 1/3) nicht überschreiten (gemessen an der Fußlinie der sichtbaren Ansichtsfäche).
Die Höhe senkrechter Ansichtsfächen der zulässigen Giebeln wird auf max. 1,60 m begrenzt. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m mit dem Fußpunkt der Dachgaube einzuhalten. Vom First und von der Trauflinie müssen die Konstruktions-Mindestabstände je 0,50 m betragen. Frontispize müssen mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.
- Für das Anbringen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten die gleichen Festsetzungen zur Anordnung (Abstände vom Ortsgang, First und Trauflinie) wie bei Dachgauben.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen

- Nebenanlagen (soweit es deren Nutzungszweck nicht zuwiderläuft) gem. § 14 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zu mindestens 50% der Wandfläche mit Rankpflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen können ergänzend begrünt werden.
- Garagen sollen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (gemäß Garagenverordnung).

§ 4 Einfriedungen

- Einfriedungen sind straßenseitig nur als Holzzäune oder geschnittene Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m (über Fahrbahnoberkante) zulässig.
- Einfriedungen an den nicht straßenseitigen Grenzen dürfen maximal 1,50 m Höhe über Geländeoberkante aufweisen. Flächenbildende Mauer- und Bauteile sind dort ebenso wie die Einfriedungen zu begrünen. Im überbaubaren Bereich sind Sichtschutzelemente an Terrassen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

§ 5 Bepflanzung

Zur Bepflanzung der Maßnahmenflächen sind standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu wählen, siehe Pflanzenverzeichnis als Anlage der Begründung. Für alle Grundstücke im Plangebiet sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitär zulässig, Heckenbepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt, wer nach § 82 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser Ortlichen Bauvorschrift in den §§ 2 bis 6 verstößt.
- Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Ortliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999
gez. Lunte
Bürgermeister S

Hinweise

- Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege zu melden.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Kloster Oesede", Zone III gemäß Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen IV) der Stadt Georgsmarienhütte - Wasserschutzgebiet Kloster Oesede vom 22.09.1995.
- Der Bebauungsplan mit Ortlicher Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Franzhöhe" außer Kraft.
- Im Bereich der erdverlegten Kabel dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden.

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 23/99 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1999 rechtsverbindlich geworden.
Georgsmarienhütte, 15.12.1999
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Prüfung und Ausfertigung
(mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 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. 221 "Hof Richter" bestehend aus der Parzellierung und den notwendigen textuellen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999
gez. Lunte
Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbescheid

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 "Hof Richter" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999
gez. Lunte
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Mafstab:
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 19.05.1995, Nr. 5/95, geändert durch Gesetz vom 10.07.1994 (GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 24.04.1998. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Baugruben der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 19.07.1999
gez. Dietrich
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugewiesen und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen von 23.03.1999 bis 23.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Georgsmarienhütte, den 19.07.1999
gez. Lunte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der VA der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugewiesen und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von 23.03.1999 bis 23.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Georgsmarienhütte, den 19.07.1999
gez. Lunte
Bürgermeister

Satzungsbescheid

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999 die Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Georgsmarienhütte, den 19.07.1999
gez. Lunte
Bürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.2-21102-59019/221) gemäß § 6 Abs. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG und § 233 Überleitungsvorschrift teilweise genehmigt.
Osnabrück, den 22.09.1999
Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage
Gez. Klie
S

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 23/99 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1999 rechtsverbindlich geworden.
Georgsmarienhütte, 15.12.1999
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, den 20.03.2001
gez. Lunte
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

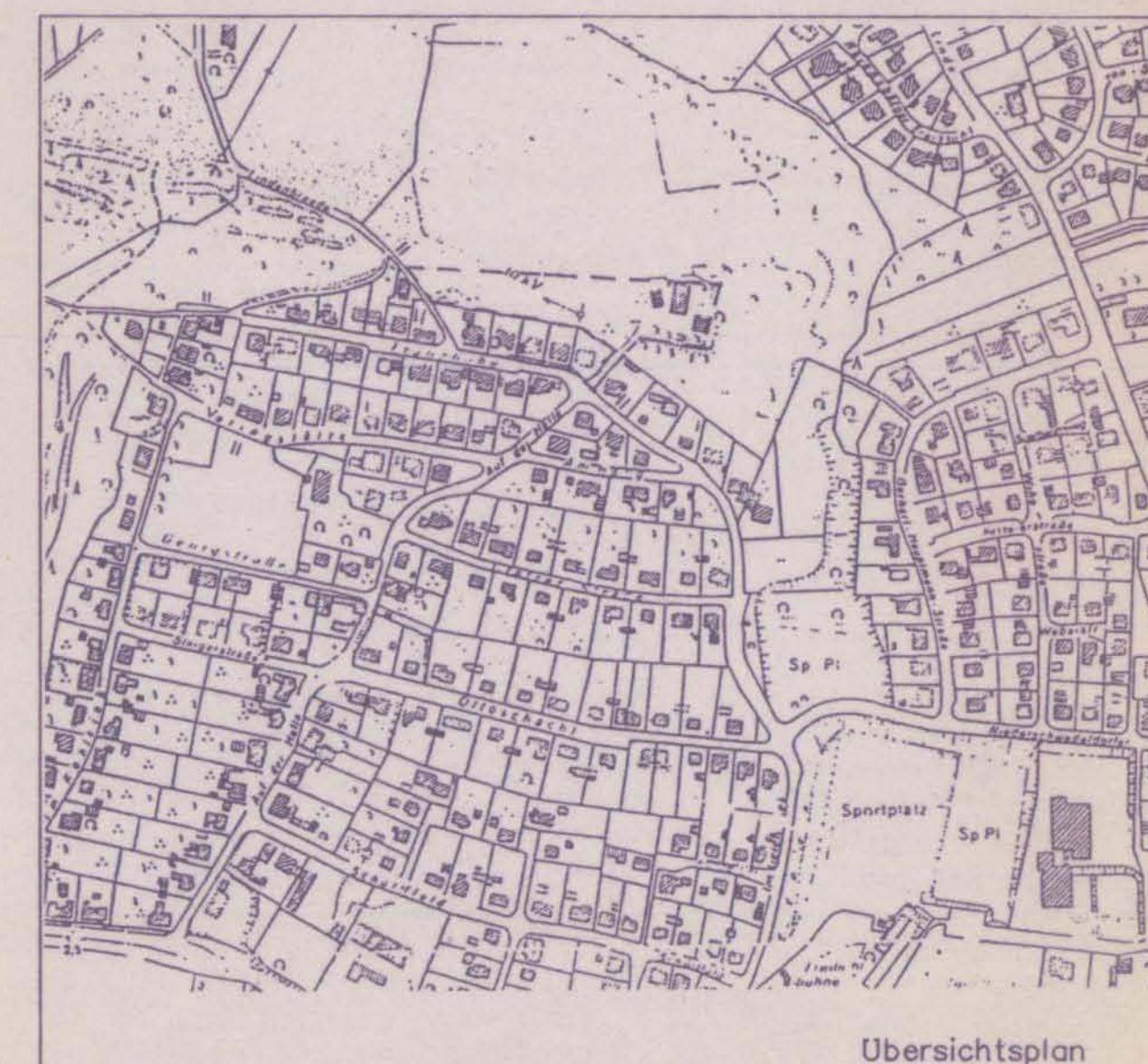
Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, den 20.03.2001
gez. Lunte
Bürgermeister

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 221

"Hof Richter"

mit Ortlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Abschrift

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhen

Für die WR-Gebiete und das WA-Gebiet gilt als Bezugshöhenpunkt gilt die Oberkante fertiger Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelachse) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks (Ausnahme: bei den vier westlichen Baugrundstücken muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in einem Punkt identisch mit dem gewachsenem Gelände sein).

1.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf maximal 0,25 m über dem Bezugshöhenpunkt liegen (Ausnahme siehe unter Punkt 1).

Höhenunterschied

Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1 m, so ist das Bauwerk mit mindestens einem Punkt der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden auf vorhandenem Geländeniveau zu bringen.

1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf 3,80 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung, nicht überschreiten.

1.3 Firsthöhe

Als Obergrenze für die Firsthöhe baulicher Anlagen in den WR-Gebieten wird eine Höhe von maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß festgesetzt.

2. Pro Baugrundstück sind maximal zwei Einstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig. Weitere Stellplätze oder Carports sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Die Anlagen sind im überbaubaren Bereich zu errichten. Ausnahme: Auf den beiden westlichen Baugrundstücken an der Straße "In der Steinbreede" sind Stellplätze und Carports in der gem. Baugenehmigung erforderlichen Anzahl auch außerhalb der überbaubaren Fläche in einem Maximalabstand von 15 m (Hinterkante Konstruktion) zur Straße "In der Steinbreede" zulässig.

3. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; auf den außerhalb des überbaubaren Bereiches befindlichen Flächen ist je Grundstück nur eine baugenehmigungsfreie Nebenanlage zulässig.

4. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (WR).

5. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich ausschließlich auf die baulichen Anlagen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche um maximal 50% übersteigen, wenn diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % offenen Fugenanteil, Rasenstein Schotterterrassen od. ähnl.) hergestellt werden.

6. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

7. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

8. Auf die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume ist während der Bauarbeiten und Anlieferungen besondere Rücksicht zu nehmen. Hierzu gehört ebenfalls die Berücksichtigung der biologischen Belange der Bäume bei der Konstruktion und Ausführung der Erschließungsstraßen sowie die Sicherung der Wurzelbereiche gegen Verdichtung.

9. Da im Plangebiet vereinzelte Kleinststeinbrüche vorhanden sind, die nach den bisherigen Erkenntnissen mit Boden- und Gesteinsmaterial verfüllt wurden, ist aus Vorsorgegründen beim Aushub der jeweiligen Baugrube die Umweltabteilung der Stadt Georgsmarienhütte zu beteiligen. Der Beginn der Arbeiten ist frühzeitig anzuzeigen.

10. Ausnahme: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Pferdehaltung ausnahmsweise zulässig.

von der Genehmigung ausgenommen

11. Das Leitungsrecht darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Versorgungsträger mit Nebenanlagen, Garagen oder Carports überbaut werden.

12. Außerhalb der überbaubaren Bereiche auf den Baugrundstücken ist eine maximale Geländeaufhöhung von 1m zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für die gemäß § 30 BauGB bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 221 "Hof Richter".

§ 2 Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Dachneigung von $30^\circ - 36^\circ$ im Reinen Wohngebiet und von $45^\circ - 52^\circ$ im Allgemeinen Wohngebiet vorzusehen.
2. Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
3. Frontispizes, Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen $1/2$ der Traufenlänge (Frontispizes $1/3$) nicht überschreiten (gemessen an der Fußlinie der sichtbaren Ansichtsfläche).

Die Höhe senkrechter Ansichtsflächen der zulässigen Gauben wird auf max. 1,60 m begrenzt.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m mit dem Fußpunkt der Dachgaube einzuhalten.

Vom First und von der Traufinie müssen die Konstruktions-Mindestabstände je 0,60 m betragen.

Frontispizes müssen mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.

4. Für das Anbringen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten die gleichen Festsetzungen zur Anordnung (Abstände vom Ortgang, First und Traufinie) wie bei Dachgauben.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen (soweit es deren Nutzungszweck nicht zuwiderläuft) gem. § 14 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zu mindestens 50 % der Wandfläche mit Rankpflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen können ergänzend begrünt werden.
2. Garagen sollen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (gemäß Garagenverordnung).

§ 4 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind straßenseitig nur als Holzzäune oder geschnittene Hecke bis zu einer Höhe von von 0,80 m (über Fahrbahnoberkante) zulässig.
2. Einfriedungen an den nicht straßenseitigen Grenzen dürfen maximal 1,50 m Höhe über Geländeoberkante aufweisen. Flächenbildende Massiv-Bauteile sind dort ebenso wie die Einfriedungen zu begrünen.
Im überbaubaren Bereich sind Sichtschutzanlagen an Terrassen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

§ 5 Bepflanzung

Zur Bepflanzung der Maßnahmenflächen sind standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu wählen, siehe Pflanzenvorschlagsliste als Anlage der Begründung. Für alle Grundstücke im Plangebiet sind Nadelgehölze ausschließlich als Solitär zulässig, Heckenbepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

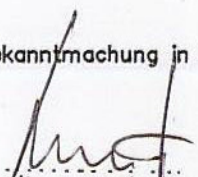
§ 6 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 92 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser Ortlichen Bauvorschrift in den §§ 2 bis 6 verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Ortliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte, den 19.07.1999


Bürgermeister



Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege zu melden.
2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Kloster Oesede", Zone III gemäß Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen IV) der Stadt Georgsmarienhütte – Wasserschutzgebiet Kloster Oesede vom 22.09.1995.
3. Der Bebauungsplan mit Ortlicher Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Franzhöhe" außer Kraft.
4. Im Bereich der erdverlegten Kabel dürfen keine tiefwurzelnenden Gehölze gepflanzt werden.