

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Geschößflächenzahl, 0,3 Grundflächenzahl, I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Nachrichtliche Übernahmen: Sichtdreiecke, Höhenbeschränkung 0,80 m ü. OK fertige Straße

- 1.0 Textliche Festsetzungen: 1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung, 1.2 Ausnahmen von der Geschossigkeit, 1.3 Zulässige Grundfläche / Gesamtversiegelung, 1.4 Nebenanlagen und Garagen, 1.5 Oberflächenentwässerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser, 1.6 Ausgleichsmaßnahmen
- 2.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung: 2.1 Zulässige Gebäudehöhen, 2.2 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspitze, 2.3 Nebenanlagen und Garagen, 2.4 Einfriedungen, 2.5 Bepflanzungen
- 3.0 Hinweise: 3.1 Baunutzungsverordnung, 3.2 Höhenlage der Gebäude, 3.3 Bodenversiegelung, 3.4 Brauchwassernutzung

- 3.5 Regenrückhalteanlagen, 3.6 Versickerung von Oberflächenwasser / Höhe des Grundwasserhorizonts, 3.7 Bodenfunde, 3.8 Hinweis des Katasteramtes, 3.9 Kosten und Maßnahmen der Durchführung, 3.10 Inkrafttreten

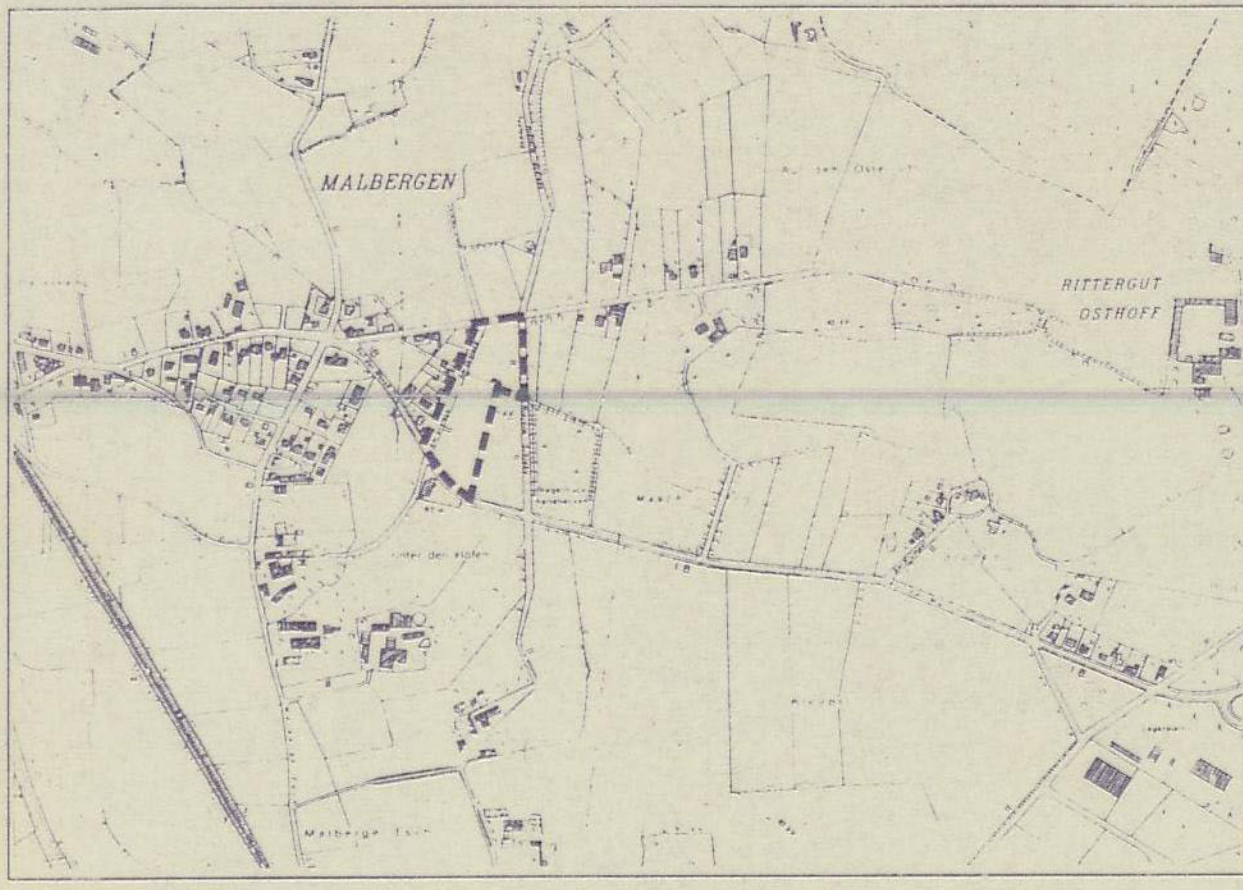
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 203 "Malbergen - Ost", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

- Georgsmarienhütte, 01.06.1995: Bürgermeister, Stadtdirektor i. V.
- Aufstellungsbeschuß: Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 "Malbergen-Ost" beschlossen.
- Georgsmarienhütte, 01.06.1995: Stadtdirektor i. V.
- Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.06.1995).
- Osnabrück, 07. Juni 1995: Katasteramt Osnabrück im Auftrag, Vermessungsoberrat, Öffentliche Auslegung
- Satzungsbeschuß: Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.1995 als Satzung (§ 40 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Georgsmarienhütte, 01.06.1995: Stadtdirektor i. V.
- Anzeige: Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage eine Erstellung von Anzeigen/Meldungen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 06. Juli 1995  
Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
Im Verordnungswege  
Im Auftrage

Inkrafttreten: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.08.1995 Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 16 bekanntgemacht worden.  
Georgsmarienhütte, 29.08.1995: Stadtdirektor  
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Georgsmarienhütte, 05.09.1996: Stadtdirektor  
Mängel der Abwägung: Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Georgsmarienhütte, Stadtdirektor

URSCHRIFT  
Stadt  
Georgsmarienhütte  
Bebauungsplan Nr. 203  
Malbergen - Ost  
mit  
Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Übersichtsplan: 1 : 10.000  
pk plankontor gmbh  
Nadorster Straße 139 26123 Oldenburg  
Telefon 0441/98071-0 Telefax 0441/98071-90







## 1.0 Textliche Festsetzungen

### **1.1 Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

### **1.2 Ausnahmen von der Geschossigkeit**

Bei der im WA-Gebiet festgesetzten max. eingeschossigen Bauweise sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von +1 Geschoß zulässig, wenn dieses zusätzliche Vollgeschoß ein Dachgeschoß gemäß § 2 Abs. 4 NBauO ist und die zulässige GFZ hierdurch nicht überschritten wird. Beim Vorhandensein eines Dachgeschosses sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

### **1.3 Zulässige Grundfläche / Gesamtversiegelung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) setzt die max. zulässige, überbaubare und versiegelbare Grundfläche des Grundstückes fest. Hierbei sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Garagen und sonstige Bodenversiegelungen durch Zufahrten, Terrassen, Wegeflächen etc. einzurechnen. Versiegelte Flächen werden mit dem Faktor 1.0, schwachversiegelte Flächen mit dem Faktor 0.5 angerechnet. Als schwach versiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterrasen und Pflasterungen mit einem Fugenanteil von > 25 %. Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einheiten sind grundsätzlich als schwachversiegelte Flächen auszubilden.

### **1.4 Nebenanlagen und Garagen**

In den festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Nebenanlagen gemäß § 14 und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

### **1.5 Oberflächenentwässerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 20 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflußspitzenwerte und Entlastung der nachgeschaltete Vorfluter in auf dem Grundstück gelegene RW-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an die vorhandene RW-Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muß - bezogen auf eine fünfzehnminütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je qm horizontal projizierte Versiegelungsfläche - mindestens jedoch 3 cbm betragen. Schlammfang- bzw. Absetzräume unterhalb UK Abgang/Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

### **1.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Maßnahmen gemäß Grünordnungsplan durchzuführen (s. Anlage zur Begründung). Ein je 10 m breiter Streifen beidseitig des Malberger Grabens ist in seiner derzeitigen Geländehöhe zu erhalten. Der genannte Bereich darf weder zur kurzfristigen Lagerung von Bodenaushub genutzt noch dauerhaft aufgefüllt werden.



## **2.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

### **2.1 Zulässige Gebäudehöhen**

Die max. Gebäudehöhe wird für das WA-Gebiet auf 9.00 m, gemessen von OK fertiger Fahrbahn(Achse) bis OK First, gemessen straßenseitig-mittig vor dem zu erstellenden Baukörper, festgesetzt.

### **2.2 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize**

Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigungsbandbreite 38° - 45°. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontispize sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche von Gauben und Dacheinschnitten wird auf 1.60 m begrenzt. Frontispize müssen ab EG mindestens 0.25 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2.00 m mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus, -einschnitts und Frontispizes; vom First und vom unteren Dachrand Konstruktions-Mindestabstände von mindestens je 0.60 m, einzuhalten.

### **2.3 Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen und Garagen gemäß §§ 14 bzw. 12 BauNVO können auch mit einem Flachdach versehen werden. Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind sie mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

### **2.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind straßenseitig als Holzzaun bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Ebenfalls zulässige Hecken und Buschreihen können diese Höhe überschreiten. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig; Drahtzäune, Mauern/Stützmauern, Palisaden, Fertigelemente aus massiven Baumaterialien sind durch Rankpflanzen/Klimmer dauerhaft zu begrünen oder beiderseitig abzapflanzen.

Zwischen den Flächen a) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - sowie b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - sind Einfriedungen unzulässig.

### **2.5 Bepflanzungen**

Für die Pflanzflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte, heimische Büsche und Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig (Im übrigen s. Punkt 1.6 textl. Festsetzungen sowie Grünordnungsplan).

## 3.0 Hinweise

### **3.1 Baunutzungsverordnung**

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

### **3.2 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlagen der geplanten Gebäude (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

### **3.3 Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Zur Bodenbefestigung großflächiger Terrassen, Grundstückswege und -zufahrten sollen wasser-durchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil ( $> = 30 \%$ ) gewählt werden.

### **3.4 Brauchwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation der Stadt anzeigepflichtig ist.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trink- und Brauchwasser ausgeschlossen werden.



### **3.5 Regenrückhalteanlagen**

Der Rohrabgang der Drosselstrecke der Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser soll mit seiner UK mindestens 100 mm über OK Anlagensohle liegen, um eine Absetzmöglichkeit für vom Niederschlagswasser eingespülte Fest- und Schwebstoffe zu bieten. Das Absetzvolumen ist nicht auf den nachzuweisenden Speicherraum anzurechnen (s. auch Punkt 1.5 textl. Festsetzungen).

Die Rückhalteanlagen können sowohl als geschlossenes Bassin als auch als Teichanlage errichtet werden. Letztere sind gegen das Hineinfallen von Kindern zu sichern.

### **3.6 Versickerung von Oberflächenwasser / Höhe des Grundwasserhorizonts**

Auf den hohen Grundwasserspiegel im Plangebiet wird hingewiesen. Für eine evtl. von den zukünftigen Grundstückseigentümern geplante Einleitung/Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist die erforderliche Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Aufgrund der Höhe des Grundwasserhorizontes können Probleme bei der Kellerabdichtung/Gebäudedrainage auftreten. Es ist darauf hinzuweisen, daß die Grundstücke flächendrainiert sind. Ein Eingriff in diese Drainage durch Kellerbauten kann einen örtlichen Anstieg des Grundwassers bzw. Staunässe bedeuten. Der Verzicht auf eine Unterkellerung - zumindest die Errichtung einer wasserdichten Kellerwanne - wird daher empfohlen.

### **3.7 Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

### **3.8 Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 02.07.1985 - Nds. GVBL, S. 187).

### **3.9 Kosten und Maßnahmen der Durchführung**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Vewirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung dargelegt sind.

### **3.10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.