



Empfehlungen zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 m² Größe sind aus stadtklimatischen Gründen mit Kletterpflanzen (Artenliste) dauerhaft zu begrünen.

Leuchtschrift jeder Art nicht zugelassen. Andere Werbeanlagen als die im § 69 NBauO bezeichneten sind unzulässig.

[illegible]

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Urschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Ausschluß

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

§ 2 Anzahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus sind nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind nicht mehr als 3 Wohnungen pro Gruppe zulässig. Ausnahme: bei Doppelhauseinheiten nördlich der Planstraße A sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen um 25 % ist nur dann zulässig, wenn die Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % offenem Fuganteil, Rasenstein, Schotterrasen oder oder ähnlichem) hergestellt werden.

§ 4 Bauweise

Hausgruppen sind in den für sie festgesetzten Bereichen nur mit 3 Einheiten je Gruppe zulässig.

Abweichende Bauweise: die abweichende Bauweise im Sondergebiet definiert einen Gebäuderiegel entlang der Sutthausen Straße mit der Wirkung eines Lärmschutzwalles.

§ 5 Garagen, Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren und ausgewiesenen Flächen zulässig, sowie in Verlängerung der überbaubaren Bereiche an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

§ 6 Festsetzungen für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Eine Entnahme und Freilegung von Grundwasser, auch zu Wasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zulässig.
2. Im Abstand von 25 Metern zur Deponie ist eine Versickerung nicht zulässig.
3. Zwischen dem Gasdrainagegraben und der zu errichtenden Wohnbebauung ist ein Mindestabstand von 12 Metern einzuhalten.
4. Um jeden Keller der ersten zur Deponie hin gelegenen Bauzeile ist eine passive Gasdrainage zu verlegen.
5. Um die Deponie herum ist ein Gasdrainagegraben in dem Abstand gemäß der Auflagen des Landkreises Osnabrück zu errichten.

§ 7 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung Spiel- und Erholungsflächen

Die öffentliche Grünfläche ist so anzulegen, daß gleichzeitig die Nutzung als Spiel- und Erholungsfläche möglich ist. Die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der Grünfläche ist zulässig.

Die Ausführung dieser Wegeflächen muß mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

1. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum entsprechend der Pflanzlisten 7 oder 9 anzupflanzen und zu erhalten. Zwei kleinkronige Bäume können durch einen Baum der Pflanzlisten 7 oder 9 ersetzt werden.
2. Für die privaten Pflanzflächen sind standortgerechte Büsche und Gehölze zu wählen. Ein ausschließlicher Besatz mit Nadelgehölzen ist unzulässig, der Nadelgehölzanteil darf max. 20 % der anteiligen Pflanzfläche je Grundstück betragen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nadelgehölze ausschließlich als Soltärpflanzen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 213 "Im Sundern".

§ 2 Gebäudehöhe

1. Als Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstücks.
2. Im Sondergebiet wird eine minimale Höhe von 4 m, eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt, festgesetzt.
3. Im Mischgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt, festgesetzt.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt festgesetzt.
 - Die Sockelhöhe = Oberfläche Erdgeschoß darf 0,5 m über dem Bezugs-Höhenpunkt liegen.
 - Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut darf das Maß von 4,30 m bei 2-geschossigen Gebäuden, gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt, nicht überschreiten.
 - Innerhalb der festgesetzten Höhen sind zulässig 3 m als max. Geschoßhöhe, 1 m als max. Drempelhöhe (ab Oberfläche Fußboden Obergeschoß bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).

§ 3 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontispizes

1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.

Im Sondergebiet sind auch Flachdächer zulässig.
Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 45°; bei Gebäuden mit Pultdächern kann der Landkreis mit Zustimmung der Stadt Georgsmarienhütte eine geringere Dachneigung zulassen.
3. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontispizes sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche ($h/2$) - nicht überschreiten.

Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) und -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.

Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispizes sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.

Frontispizes müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.
4. Dachlaternen sind nicht zulässig.
5. Ausnahme: nördlich der Planstraße A sind bei Einhaltung der max. Gebäudehöhe auch Dachneigungen von 20° bis 30° zulässig, hierbei verändert sich die zulässige Drempelhöhe nach § 2 Abs. 4 OBV entsprechend.

§ 4 Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern/Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zu wählen und die Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 abzustimmen. Bei Einzelhäusern auf dem gleichen Baugrundstück und bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die im Rechtssinne als Einzelhaus einzustufen sind, gilt diese Vorschrift entsprechend.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die außerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden, sind einzugrünen.

§ 6 Sonstiges

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände der Grundstücke ist in der Höhenlage so zu gestalten, daß der Abfluß des Niederschlagswassers in das Entwässerungsnetz sichergestellt ist.
2. Antennen, Leitungen und Straßenbeleuchtungen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Stark- und Schwachstromleitungen incl. Telekomleitungen sind unterirdisch zu führen.
3. Werbeanlagen - WA

Für die nach § 69 NBauO genehmigungsfreien Werbeanlagen ist die Verwendung von Leuchtschrift jeder Art nicht zugelassen. Andere Werbeanlagen als die im § 69 NBauO bezeichneten sind unzulässig.