



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

- 2. ÄNDERUNG -

"MITTELHEIDE"



FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- EINFABRTBEREICH
- PARKANLAGE/DORFGEMEINSCHAFTSPLATZ
- SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANWOHNER ZU BELASTENDE FLÄCHE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- FIRSHÖHE IN METERN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN ÄNDERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEREICHSBEZEICHNUNG
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (ELEKTRIZITÄT) MIT FREIHALTEZONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- Höchstmaß baulicher Anlagen**
Die Fithöhe wird auf 10 m über Oberkante Fahrbahnachse - jeweils mittig vor dem zu erstellenden Baukörper/Strassenfront gemessen - begrenzt.
- Nebenanlagen und Garagen**
In den festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen gemäß § 14 und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- Gesamtversiegelung**
Die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet im Änderungsbereich A gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. 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, schwach versiegelte Fläche 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 in allen Änderungsbereichen als schwach versiegelte Flächen auszuweisen.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.**
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner zu belastenden Flächen können im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstückes gebaut werden.** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Im Bereich der WS-2-Flächen sind Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.**

HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Höhenlage des gepl. Gebäudes (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.
- Gestalterischer Hinweis**
Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
- Brauchwassernutzung**
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist anzeigepflichtig. **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 Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, sollte eine Verrieselung/Versickerung angestrebt werden. Der Überlauf ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
- Bodenfundelbelastungen**
Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.
- 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 (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
- Kosten und Maßnahmen der Durchführung**
Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 26.11.97 dargelegt sind.
- Inkrafttreten**
Dieser B-Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für diesen Planbereich alle Festsetzungen der B-Pläne Nr. 1 "Mittelheide" sowie der 1. Änderung v. g. B-Planes außer Kraft.
- Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück**
Von der Autobahn A 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 19 des Bundesgesetzes über das BauGB (BauGB) i.V.m. § 40 der Bauordnung für die Bundesrepublik Deutschland (BauO) wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Mittelheide“ - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997



Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 04.11.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mittelheide“ - 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997



Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.03.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.04.1995 bis 12.05.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997



Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.03.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.05.1997 bis 13.06.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997



Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997



Bürgermeister

Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 09. März 1998

Landkreis Osnabrück
Der Bezirksregistrator
Im Auftrage
Gerald Bruns



Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 30.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 6 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.1998



Bürgermeister

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, 10.02.2000



Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeister



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

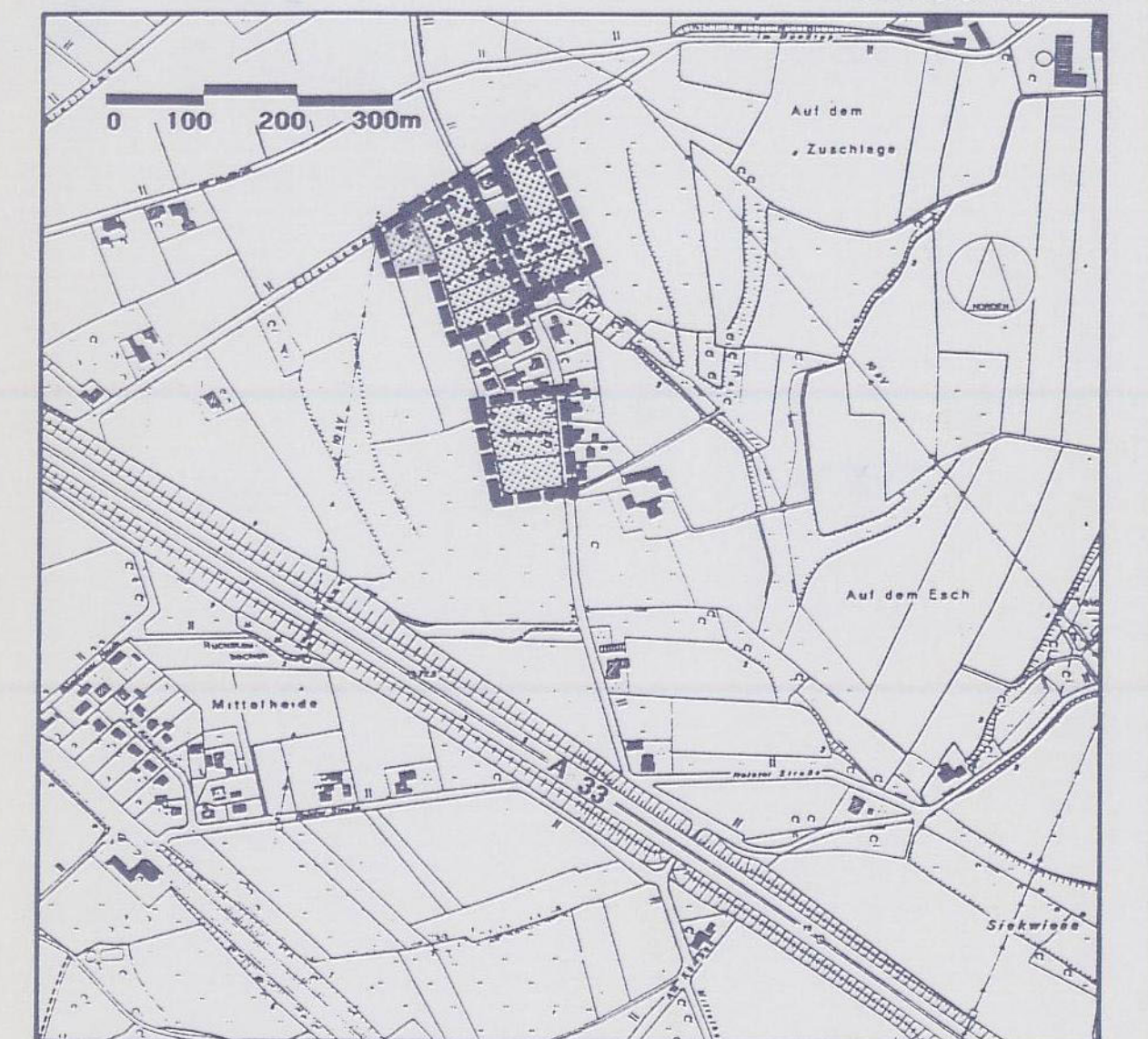
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MITTELHEIDE"

- 2. ÄNDERUNG -

URSCHRIFT

M. 1:1000

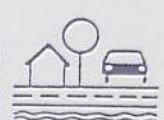
ÜBERSICHTSPLAN



STAND: 24.03.1997

pbb

INGENIEURE UND ARCHitekten
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG
OSNABRÜCK - MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/102-291 FAX: 0541/102-218



UNTERSCHRIFT

PROJ. NR. 94025 121

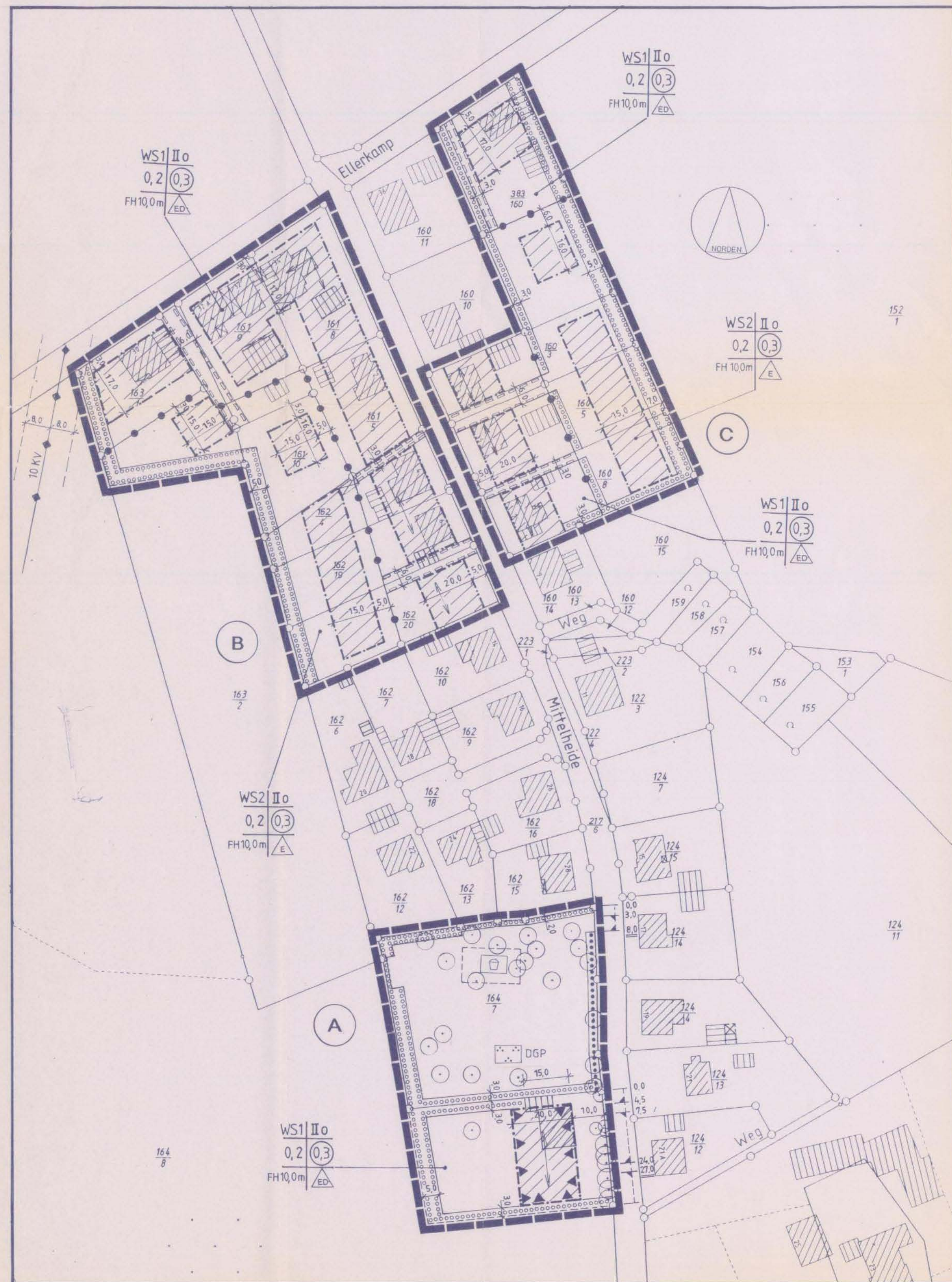


STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

- 2. ÄNDERUNG -

"MITTELHEIDE"



FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- EINFARTBEREICH
- PARKANLAGE/DORFGEMEINSCHAFTSPLATZ
- SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANWOHNER ZU BELASTENDE FLÄCHE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- HAUPTFÄHRTRICHTUNG
- FIRSTHÖHE IN METER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN ÄNDERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEREICHSBEZEICHNUNG
- HAUPTVERSORGSLEITUNG (ELEKTRIZITÄT) MIT FREIHALTEZONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- Höchstmaß baulicher Anlagen**
Die Firsthöhe wird auf 10 m über Oberkante Fahrbahnmitte - jeweils mittig vor dem zu erstellenden Baukörper/Straßenfront gemessen - begrenzt.
- Nebenanlagen und Garagen**
In den festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen gemäß § 14 und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- Gesamtversiegelung**
Die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet im Änderungsbereich A gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Hierbei sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Garagen und sonstige Bodenversiegelungen durch Zufahrten, Terrassen, Wegflächen etc. einzurechnen. Versiegelte Flächen werden mit dem Faktor 1,0, schwach versiegelte Fläche mit dem Faktor 0,5 angerechnet. Als schwach versiegelte Flächen gelten Rasengrunderde, Schotterrasen und Pflasterungen mit einem Fugenanteil von > 25 %.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fenster, Außenputz und Luftholen in Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.**
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner zu belastenden Flächen können im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstückes gebaut werden.** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Im Bereich der WS-2-Flächen sind Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.**

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schrittstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 21.11.1997
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2031/97
Liegenschaftskarte: Holsten, Mundrup, Elv. 7
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 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.9.1995).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 05.11.1997
Katasteramt Osnabrück
Ritterhoff
Im Auftrag (Unterschrift)
Vermessungsberater

HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Höhenlage des gepl. Gebäudes (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.
- Gestalterischer Hinweis**
Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
- Brauchwassernutzung**
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist anzeigepflichtig.
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 Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, sollte eine Verrieselung/Verrieselung angestrebt werden. Der Überlauf ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
- Bodenfunde/-belastungen**
Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.
- 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 (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
- Kosten und Maßnahmen der Durchführung**
Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachdrücklich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 26.11.97 dargelegt sind.
- Inkrafttreten**
Dieser B-Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für diesen Planbereich die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 1 "Mittelheide" sowie der 1. Änderung v. g. B-Planes außer Kraft.
- Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück**
Von der Autobahn A 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Mittelheide" - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 04.11.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Mittelheide" - 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.03.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.04.1995 bis 12.05.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.03.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.05.1997 bis 13.06.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Anzeigeverfahren

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

Osnabrück, den 09. März 1998

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

gez. Unterschrift
Gerald Bruns

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 30.04.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 8 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.1998
S. gez. Lunte
Bürgermeister

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, 10.02.2000
S. gez. Lunte
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,
S. Bürgermeister



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

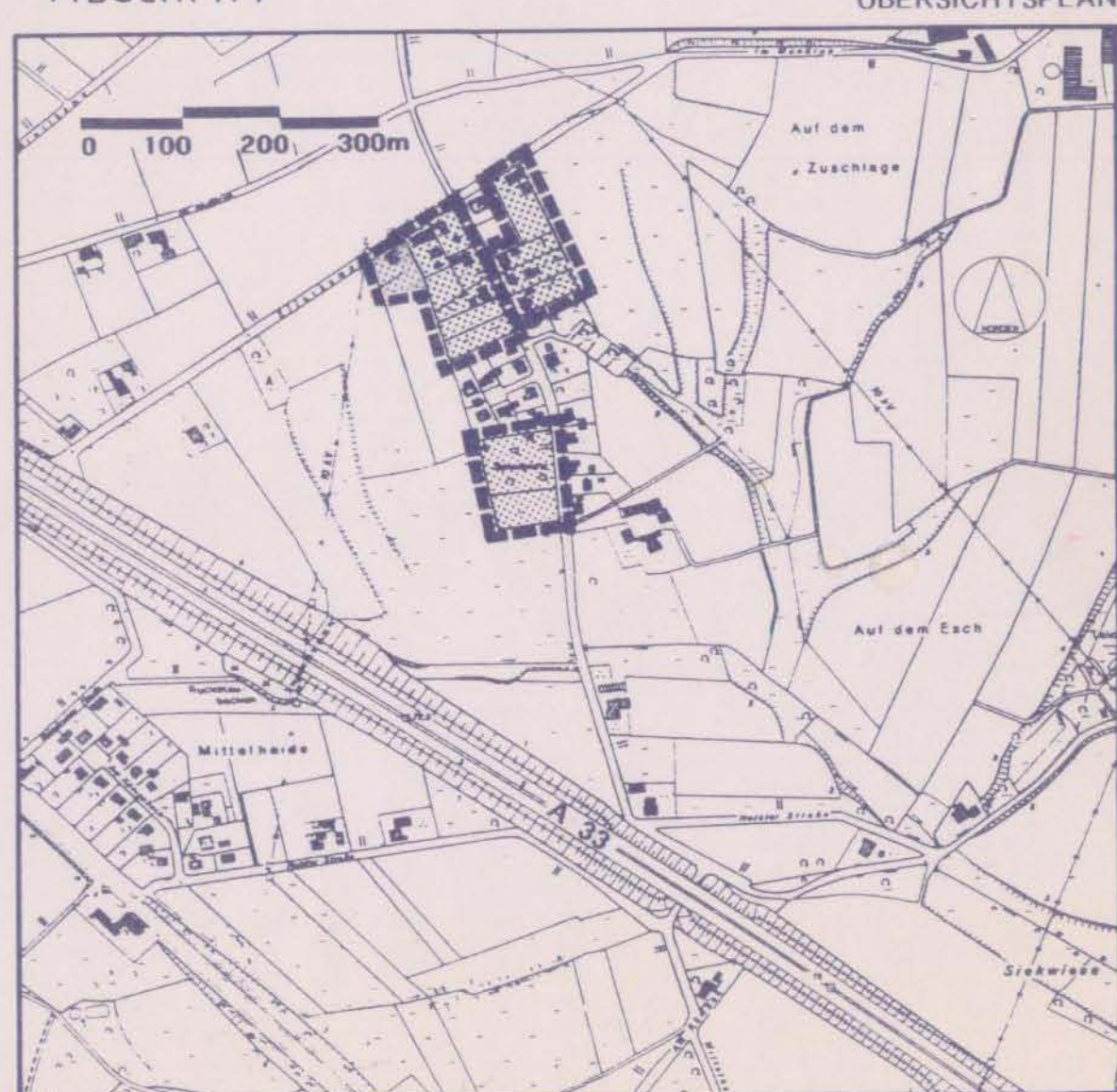
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"MITTELHEIDE"

- 2. ÄNDERUNG -

M. 1:1000

Abschrift



STAND: 24.03.1997

pbh
INGENIEURE UND ARCHitekten
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG
OSNABRÜCK - WINDEN - STR. 205
TELEFON: 0541/712-201 FAX: 0541/712-218

UNTERSCHRIFT
PROJ. NR. 94025 121

Bebauungsplan Nr. 1 „Mittelheide“ 2. Änderung der Stadt Georgsmarienhütte

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (1-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

1. Höchstmaß baulicher Anlagen

Die Firsthöhe wird auf 10 m über Oberkante Fahrbahnachse – jeweils mittig vor dem zu erstellenden Baukörper/Straßenfront gemessen – begrenzt.

2. Nebenanlagen und Garagen

In den festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen gemäß § 14 und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

3. Gesamtversiegelung

Die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet im Änderungsbereich A gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. 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, schwach versiegelte Flächen mit dem Faktor 0,5 angerechnet. Als schwach versiegelte Flächen gelten Rasengittersteine, Schotterterrassen und Pflasterungen mit einem Fugenanteil von > 25 %.

Stellplatzflächen mit mehr als 2 Einheiten sind grundsätzlich in allen Änderungsbereichen als schwach versiegelte Flächen auszubilden.

4.

Innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

5.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner zu belastenden Flächen können im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstückes gebaut werden (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

6.

Im Bereich der WS-2-Flächen sind Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Hinweise / Kennzeichen / Nachrichtliche Übernahmen

1.

Die Höhenlage des gepl. Gebäudes (Sockelhöhe) wird durch die Stadt Georgsmarienhütte festgelegt. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

2. Gestalterischer Hinweis

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

3. Brauchwasser

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt ist anzeigepflichtig.

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 Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, sollte eine Verrieselung/Versickerung angestrebt werden. Der Überlauf ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

4. Bodenfunde/-belastungen

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

5. 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. (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 – Nds. GVBL S. 187).

6. Kosten und Maßnahmen der Durchführung

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 26.11.97 dargelegt sind.

7. Inkrafttreten

Dieser B-Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für diesen Planbereich alle Festsetzungen der B-Pläne Nr. 1 „Mittelheide“ sowie der 1. Änderung v.g. B-Planes außer Kraft.

8. Hinweis des Straßenbauamtes Osnabrück

Von der Autobahn A 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

ABSCHRIE



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

für den gemäß § 30 BauGB bebaubaren Teil des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mittelheide“

der Stadt Georgsmarienhütte

Ri/Sc-94025-15
14.07.1997

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**für den gemäß § 30 BauGB bebaubaren Teil des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Mittelheide"
der Stadt Georgsmarienhütte**

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel.: 0541/7102-201

Juli 1997

Inhaltsverzeichnis**Seite**

Örtliche Bauvorschrift

3

1. Präambel

3

2. Festsetzungen

§ 1 - Geltungsbereich

3

§ 2 - Baukörper

3

§ 3 - Dächer

4

§ 4 - Fassaden

4

§ 5 - Nebenanlagen und Garagen

5

§ 6 - Einfriedungen

5

§ 7 - Freiflächen

5

§ 8 - Werbeanlagen

6

§ 9 - Ordnungswidrigkeiten

6

§ 10 - Inkrafttreten

6

3. Begründung der Ziele und Inhalt der Festsetzungen

9

4. Anhang

4.1 Pflanzenliste

12

4.2 Geltungsbereich

Örtliche Bauvorschrift

1. Präambel

Auf Grund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die nachstehende Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich „Mittelheide“ als Satzung beschlossen.

2. Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für die gemäß § 30 BauGB bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 "Mittelheide" mit seinen Änderungen.
2. Der Geltungsbereich ist in dem anhängenden Übersichtsplan (M. 1 : 1.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2 Baukörper

1. Als Obergrenze für die Firsthöhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von max. 10 m festgesetzt.

Vorderlieger-Grundstücke

max. Firsthöhe = lotrechte Höhe zwischen Dachfirst und OK nächstgelegener, fertiger Straße (Fb-Achse), gemessen straßenseitig in der Mittelansicht des Baukörpers

Hinterlieger-Grundstücke

max. Firsthöhe = lotrechte Höhe zwischen Dachfirst und OK gewachsenem Gelände, gemessen am tiefstgelegenen Gebäudepunkt

2. Die Traufhöhe der max. zweigeschossigen Hauptbaukörper darf 3,50 m, gemessen von der Oberkante Sockel (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung, nicht überschreiten.
3. Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1 m, so ist das Bauwerk mit mindestens einem Punkt des Erdgeschoß-Fertigfußbodens auf vorhandenes Geländeniveau zu bringen.
4. Die tatsächliche Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden) des geplanten Bauwerkes wird durch die zuständige Behörde nach tiefbautechnischen und städtebaulichen Erfordernissen bei Baubeginn festgesetzt. Eine evtl. hierdurch bedingte Überschreitung o. g. Höhenobergrenzen ist im Einvernehmen mit der Bauortgemeinde gem. § 85 NBauO i.V.m. § 56 (2) NBauO als Ausnahme zulässig.

§ 3 Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Dachneigung von 40 - 52° vorzusehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich können Anbauten mit begrünten Dachflächen bei 10-30° Neigung vorgesehen werden.
2. Dacheindeckungen aus glasierten bzw. reflektierenden sowie mehrfarbigen Ziegeln sind nicht zulässig.
3. Die Zulässigkeit von sichtbaren Dachaufbauten ist auf Schleppgauben beschränkt.

In der Breite dürfen sie 1/2 der Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen Mittel der sichtbaren, senkrechten Ansichtsflächen).

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 Trauflinie müssen die Konstruktions-Mindestabstände je 0,60 m betragen.

4. Dacheinschnitte (Loggien), Zwerchgiebel und Risalite mit Giebeln sind straßenseitig in Baukörpern unzulässig. Für Dacheinschnitte gelten die gleichen Abstandsmaße wie bei Aufbauten.
5. Dachüberstände sind sowohl im Bereich des Ortgangs bis zu max. 0,50 m als auch im Bereich der Traufe bis zu max. 0,50 m zulässig.
6. Antennenanlagen in Form von Satellitenempfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Dach- und Wandteilen sowie straßenabgewandten, aber von der Straße einsehbaren Wandteilen von Seitenwänden zulässig.
7. Für das Anbringen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten die gleichen Festsetzungen zur Anordnung (Abstände von Ortgang, First und Trauflinie) wie bei Dachgauben.

§ 4 Fassaden

1. Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder hell gestrichenem Rauhputz auszuführen. Teilverkleidungen in Holz sind zulässig. Andere Materialien wie z.B. Kunststoffplatten, bituminöse Pappen, Faserzementschindeln sind unzulässig.
2. Als Gliederungselemente (z.B. Fensterbrüstungen, -bänke, Geschoßteilung) sind nur Holz- sowie Natursteinelemente zulässig.

§ 5 Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen (soweit es deren Nutzungszweck nicht zuwiderläuft), Carports und Garagen gem. § 14 bzw. 12 BauNVO 1990 sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zu mindestens 50 % der Wandfläche mit Rankpflanzen/Klimmern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen können ergänzend begrünt werden.
2. Garagen sollen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
3. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind ausnahmsweise zulässig: Gehäuse für Abfallbehälter und Briefkastenanlagen mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 6 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind straßenseitig nur als Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m (über FOK) zulässig.

Es ist zulässig, auf vorhandenes Sockelmauerwerk die o. g. Holzzäune bis zu der genannten Höhe zu setzen bzw. mit Sträuchern oder Buschgruppen zu hinterpflanzen.

Notwendige Stützmauern werden durch diese Höhenfestsetzung nicht betroffen.

2. Wenn von der Festsetzung unter 1. nicht Gebrauch gemacht wird, sind vorhandene Mauern wie auch vorhandene Drahtzäune, Stützmauern, Palisaden und Fertigelemente aus massiven Baumaterialien mit Rankpflanzen/Klimmern flächendeckend und dauerhaft zu begrünen oder beidseitig abzapflanzen.
3. Einfriedungen an den nicht straßenseitigen Grenzen dürfen max. 1,50 m über GOK Höhe aufweisen. Flächenbildende Massiv-Bauteile sind dort ebenso wie die Einfriedungen, wie unter 2. beschrieben, zu begrünen.

§ 7 Freiflächen

1. Für die Flächen zwischen den straßenseitigen Gebäudefronten mit Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und dem öffentlichen Straßenraum (Vorgartenflächen) ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zuwegungen, der technisch erforderlichen Bauwerke, der Stellplätze und der Terrassenflächen eine bauliche Befestigung nicht zulässig. Die Vorgärten sind als Ziergärten zu gestalten.
2. Das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf ihnen zu versickern oder zu verrieseln.

Ist eine Versickerung oder Verrieselung von auf dem Baugrundstück anfallenden Dachflächenwasser aus technischen Gründen nicht möglich, kann es ausnahmsweise an die öffentliche Regenwasserentwässerung angeschlossen werden.

3. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte ortstypische Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenbepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
4. Die nach außen (zur freien Landschaft) gerichteten Grundstücksgrenzen sind gemäß der Vorgaben des B-Planes 3 m bzw. 5 m breit zu bepflanzen (s. Pflanzenliste). Dabei soll mindestens eine Pflanze pro 1,5 m² Pflanzfläche gesetzt werden.

§ 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder sind nur insoweit zulässig als es sich um genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen (gem. Anhang zur NBauO) handelt.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 91 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift in den §§ 2 bis 8 verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte, den ..26.11.1997.....

gez. Lunte

.....
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.9.1994 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.03.1997 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.5.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 13.5.1997 bis 13.6.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.7.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Anzeigeverfahren

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

Osnabrück, den 09. März 1998

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

gez. Unterschrift
Gerald Bruns



Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 6 vom 31.03.1998 bekanntgemacht worden.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 31.03.98 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.1998

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 10.02.2000

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Mängel der Abwägung

Innerhalb von ^{zwei} ~~sieben~~ Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 10.08.2009

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.

Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 28/12/1997

Der Bürgermeister

Im Auftrag



[Handwritten signature]

3. Begründung der Ziele und Inhalte der Festsetzungen

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBauV) bildet einen eigenständigen Rechtsteil zum Bebauungsplan Nr. 1 "Mittelheide" (mit Beschluß vom 21.10.1966) und seinen Änderungen.

Die hier formulierten Zielvorstellungen dienen gleichzeitig als Begründung für die voranstehenden Festsetzungen.

Ziel dieser Satzung ist es, das in ihrer Homogenität harmonische Erscheinungsbild dieses Teils der Siedlung "Mittelheide" zu bewahren und zu verbessern. Die Wohnsiedlung soll darüber hinaus auf Grundlage des Bestandes in ihrer landschaftlichen Einbindung und in ihren ökologischen Qualitäten aufgewertet werden.

Diese Ziele sollen zum einen mit einer Fortschreibung und Konkretisierung der Festsetzungen in der Satzung über Baugestaltung mit Beschluß vom 10.05.1967 erfüllt werden. Das heute vorhandene Ortsbild bildet dafür die Grundlage.

Zum anderen werden die Festsetzungen in Anpassung an die zuletzt mit Gesetz vom 15. Juli 1995 geänderte Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ergänzt. Mit Hilfe der Hinzufügung von ökologischen Vorschriften bietet die neue Fassung der NBauO die rechtlichen Grundlagen zur Festsetzung der Begründung baulicher Anlagen und zur Einbringung von Niederschlagswasser in die Böden der Baugrundstücke.

Das Satzungsgebiet dieser Örtlichen Bauvorschrift befindet sich in der Gemarkung Holsten-Mündrup der Stadt Georgsmarienhütte. Es gehört zur Siedlung "Mittelheide". Diese ist mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes aus dem Jahr 1966 und der bald darauf beschlossenen Satzung über Baugestaltung überwiegend in den 60/70er Jahren in eingeschossiger Bauweise auf Basis der Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" erbaut worden. Zum größten Teil wurden Satteldächer der festgesetzten Dachneigungen (von 30 - 52°) realisiert. Dabei wurden flachere Neigungen seltener realisiert. Hinsichtlich der Dachaufbauten herrschen Schleppgauben vor. Sie halten die festgesetzte Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge ein. Die obigen Straßenfronten werden nicht durch besondere Giebelformen (Zwerchgiebel, Risalite u. a.) sowie Dacheinschnitte unterbrochen.

Zur Verkleidung der Fassaden wurden überwiegend Ziegel in Rottönen, hellgelb bis ocker oder auch in seltenen Fällen in Weiß verwendet. In hellen Weiß- und Gelbtönen gestrichene Rauhputzfassaden sind vermehrt im südlichen Plangebietsteil zu finden.

Diese Örtliche Bauvorschrift will den vorhandenen Charakter der Hausfronten erhalten. Die farbliche Gestaltung und Beschränkung von Wänden und Dächern dient in erster Linie der Beibehaltung der in diesem Umfang angenehmen Ausprägung der Bauelemente. Weitere Farben, auch wenn sie zur umgebenden Landschaft im Einklang stehen, sollen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden. Der gegebene Spielraum der farblichen Gestaltung wird als hinreichend erachtet.

Die Vorschriften und Empfehlungen der Gestaltungssatzung vom 10.05.1967 zur Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und straßenseitigen Anbauten der Hauptbaukörper werden einerseits zur Erhaltung der heute vorzufindenden Lebendigkeit aus unterschiedlichen Formen und Farben gelockert; andererseits werden die Festsetzungen zur harmonischen Anpassung der Garagen, Nebenanlagen und straßenseitigen Anbauten an die Hauptgebäude präzisiert. Dabei wird das Ziel der landschaftlichen Einbindung von Garagen und Nebenanlagen in die rückwärtigen, der Landschaft zugewandten Grundstücksbereiche durch Bepflanzungsfestsetzung verfolgt.

Während die alte Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1967 auch nur 0,20 m hohe Mauern als Einfriedung neben 0,80 m hohen Holzzäunen und lebenden Hecken zuließ, sollen mit der vorliegenden Neufassung die so entstandenen optischen Brüche zwischen "hoch" und "niedrig", "hart" wirkendem Sockelmauerwerk und "weichen" natürlichen Einfriedungen gemindert werden. Ein ruhigeres Bild des Straßenraums wird angestrebt, welches den ländlichen Charakter der Siedlung verstärkt.

Durch eine Begrenzung des Spielraumes bei der Dachneigung soll zukünftig eine größere Einheitlichkeit in der Dachausprägung erzielt werden. Da die Dachflächengestaltung wesentlich dazu beiträgt, das Bild des Straßenraumes zu prägen, wird auf deren Ausbildung besonderer Wert gelegt. Eine optimale Gestaltung würde u.a. durch die ausschließliche Errichtung von Schleppgauben, wie dies bei Dachbelichtungen im Althausbestand der Fall ist, und dem kompletten Ausschluß von Dachflächenfenstern erzielt werden. Da diese pauschale Regelung jedoch eine starke Einschränkung der Baufreiheit bedeutete und im Einzelfall mit erheblichen finanziellen Mehraufwendungen verbunden wäre, soll wenigstens innerhalb eines Hauses eine Einheitlichkeit der Dachbelichtungen vorhanden sein, so daß im Gesamort entweder Häuser mit Schleppgauben oder aber Häuser mit Dachflächenfenstern vorhanden sind. Die Mischung dieser beiden Belichtungsformen innerhalb eines Dachkörpers würde zu einer optischen Beunruhigung des Straßenbildes führen. Eine derart getroffene Festsetzung ist sowohl für den Althausbestand als auch für Neubebauung akzeptabel. Als Alternative zu den Dachflächenfenstern bietet sich zudem für die Belichtung der Spitzböden eine Verglasung im Bereich der Giebelseiten der Häuser an, wie das bei einigen Neubauten wohl auch bereits erfolgt ist. In diesem Fall könnte ggf. sogar vollständig auf Belichtungseinrichtungen im Dach verzichtet werden.

Die Festsetzung zu den Dachüberständen orientiert sich im wesentlichen an dem vorhandenen Bestand innerhalb des Ortes, der gekennzeichnet ist durch einen fehlenden bzw. sehr geringen Überstand in den Giebelbereichen sowie einen auf ca. 50 cm begrenzten Überstand in den Traufbereichen. Angesichts der etwas größeren Überstandslängen im Bereich der Giebelseite bei den neueren Bauten werden beide Maße auf 50 cm festgesetzt, um dadurch extreme Dachüberstände zu vermeiden, die dann das angenehm einheitliche Siedlungsbild negativ beeinflussen würden. Beispiele dieser überzogenen Dachüberstände, wie wie etwa Mitte der 70er Jahre vor allem im Giebelbereich modern waren, sollen damit für Mittelheide ausgeschlossen werden.

Das landschaftstypische Ortsbild soll betont und die unter Landschaftsschutz stehenden Außenbereiche um die Siedlung angemessen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird die Bepflanzung von untypischen Nadelgehölzen eingeschränkt und die Randeingrünung der Siedlung näher bestimmt. Auf diese Weise soll eine harmonische Verzahnung des bewohnten Bereiches mit den vorhandenen Naturgütern erzielt werden. Insbesondere die Giebelseiten einiger Gebäude, die wegen ihrer großen senkrechten Flächen nicht in das naturräumliche Erscheinungsbild passen, können durch Bepflanzungsmaßnahmen im Siedlungsrandbereich besser integriert werden.

Mit der Begrenzung von baulichen Befestigungen in den Vorgärten soll die Durchgrünung des gesamten Straßenraumes gefördert werden. Der Straßenraum selbst wird durch öffentliche Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen zur verbindenden Mittelachse der Siedlung.

Eine Örtliche Bauvorschrift ist zwar nicht dazu geeignet, die Entwurfsfähigkeiten der Architekten zu ersetzen und Eigentümer in ihren individuellen Vorstellungen zu bevormunden, sie soll aber über das Verhindern von Verunstaltungen hinaus zu einer positiven Baupflege und landschaftlichen Integration der Bebauung beitragen. Individuelle Gestaltungswünsche besonderer Ausprägung müssen ggf. zum Wohl der optischen Ausprägung der gesamten Siedlung zurückgestellt werden.

Mit den durch die letzte Änderung der NBauO vom 15.07.1995 rechtlich eröffneten ökologischen Vorschriften kann sie einen wertvollen Beitrag zum Schutz der Umwelt und Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes sowie der Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Deshalb trifft die hier vorliegende Satzung Festsetzungen zur Maßstäblichkeit und Ausgestaltung von Baukörpern, Dächern, Fassaden und Freiflächen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 13.03.1997

Ri/Sc-94025-156

Planungsbüro Hahm GmbH R:

4.1 Pflanzenliste als Empfehlung

Im Bereich der Pflanzgebotsstreifen und der sonstigen Freifläche auf den privaten Grundstücken sollten folgende Gehölze Verwendung finden:

Bäume:

Alnus glutinosa	- Rot-Erle
Betula verrucosa	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Holunder

Die Pflanzgebotsflächen sollten nur mit den unter „Sträucher“ aufgeführten Gehölzen gepflanzt werden.

In Ergänzung zu den aufgeführten Gehölzen können auch heimische Obstgehölze (Hochstämme) auf den privaten Grundstücken verwendet werden:

Als Empfehlung gelten folgende alte Kultursorten:

Äpfel: - Cox Organge
- Goldparmäne
- Roter Boskoop
- Rote Sternrenette
- Dülmener Rose
- Klarapfel
- Graue Renette

Birnen: - Clapps Liebling
- Gute Luise

Schattenmorelle
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hauszwetsche
Mirabelle

Stadt Georgsmarienhütte -Örtliche Bauvorschriften-

GELTUNGSBEREICH

Stand: März 1997

Anlage 4.2

