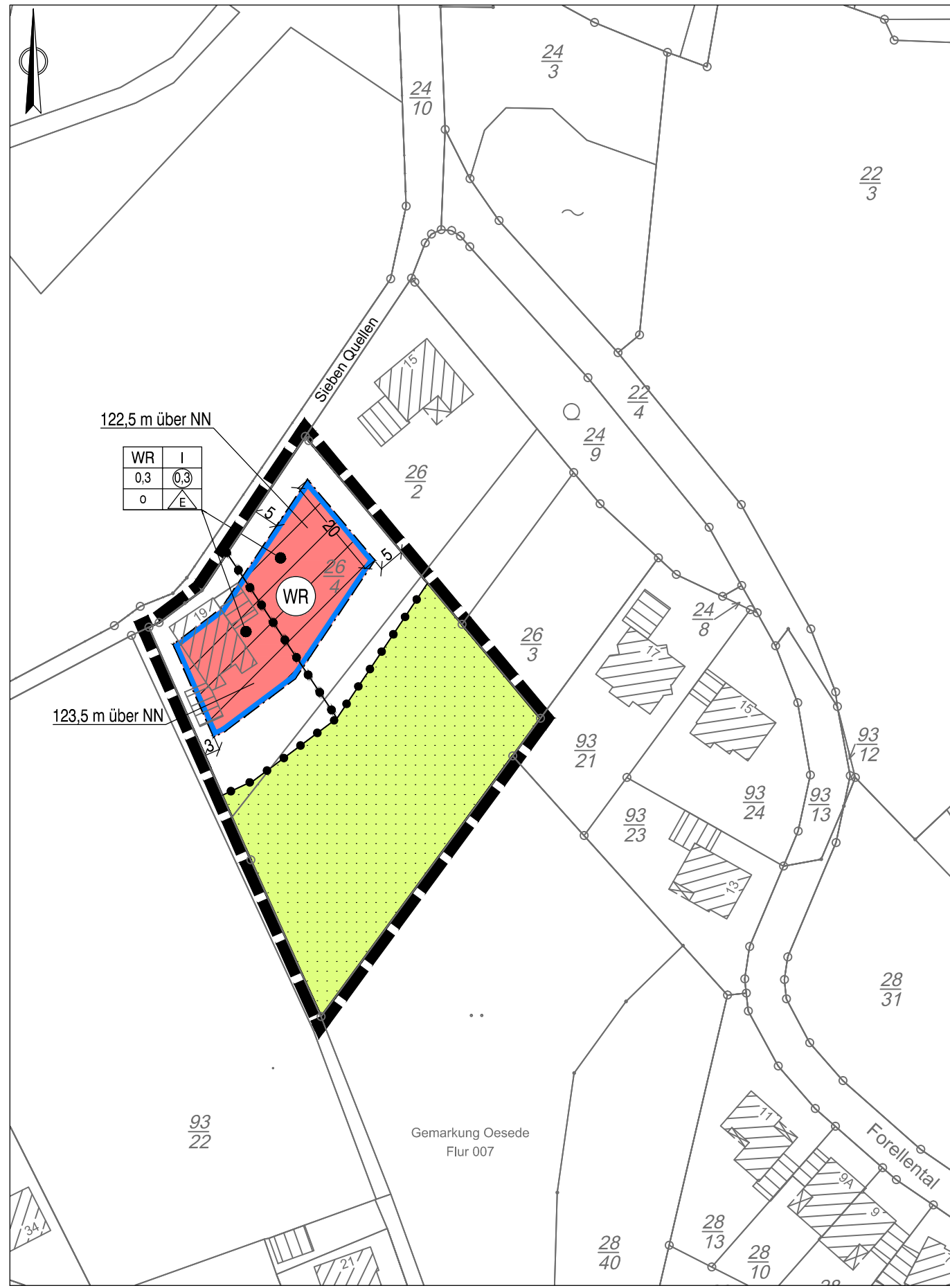


## Bebauungsplan Nr. 276 "Teckelhagen - Erweiterung"



Maßstab 1: 1000

### Verfahrensleiste

#### Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 276 „Teckelhagen - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde entsprechend § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 04.04.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

#### Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Teckelhagen - Erweiterung“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 04.04.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

#### Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 26.06.2015 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beteiligt, die Stellungnahmen konnten bis zum 03.08.2015 abgegeben werden.

#### Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 09.12.2015 beteiligt, die Stellungnahmen konnten bis zum 11.01.2016 abgegeben werden.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 04.04.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

#### Satzungsbeschluss

Die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 04.04.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S

### Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitig geltenden Fassung)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

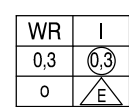


Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

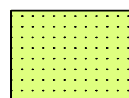


Baugrenze



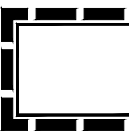
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise o = offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

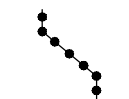


Flächen für die Landwirtschaft

- Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.04.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 7 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2016 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.04.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister S


### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 7	
Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © März 2015	
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.03.2015). 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.	
Geschäftsnachweis: L4-241/2015	Osnabrück, .....01.04.2016.....
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt-Osnabrück-	Dienstsiegel .....D. Eckert, ..... (Unterschrift Vermessungsdirektorin)

### Textliche Festsetzungen „Teckelhagen - Erweiterung“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO

Im „Reinen Wohngebiet“ sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist in der Planzeichnung als Höhe über NN festgesetzt.

#### § 3 Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### § 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden.

#### § 5 Beschränkung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

#### § 6 Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 150 „Teckelhagen“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft. Und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 „Teckelhagen - Erweiterung“ ersetzt.

### Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

#### 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2 Richtfunkstrecke

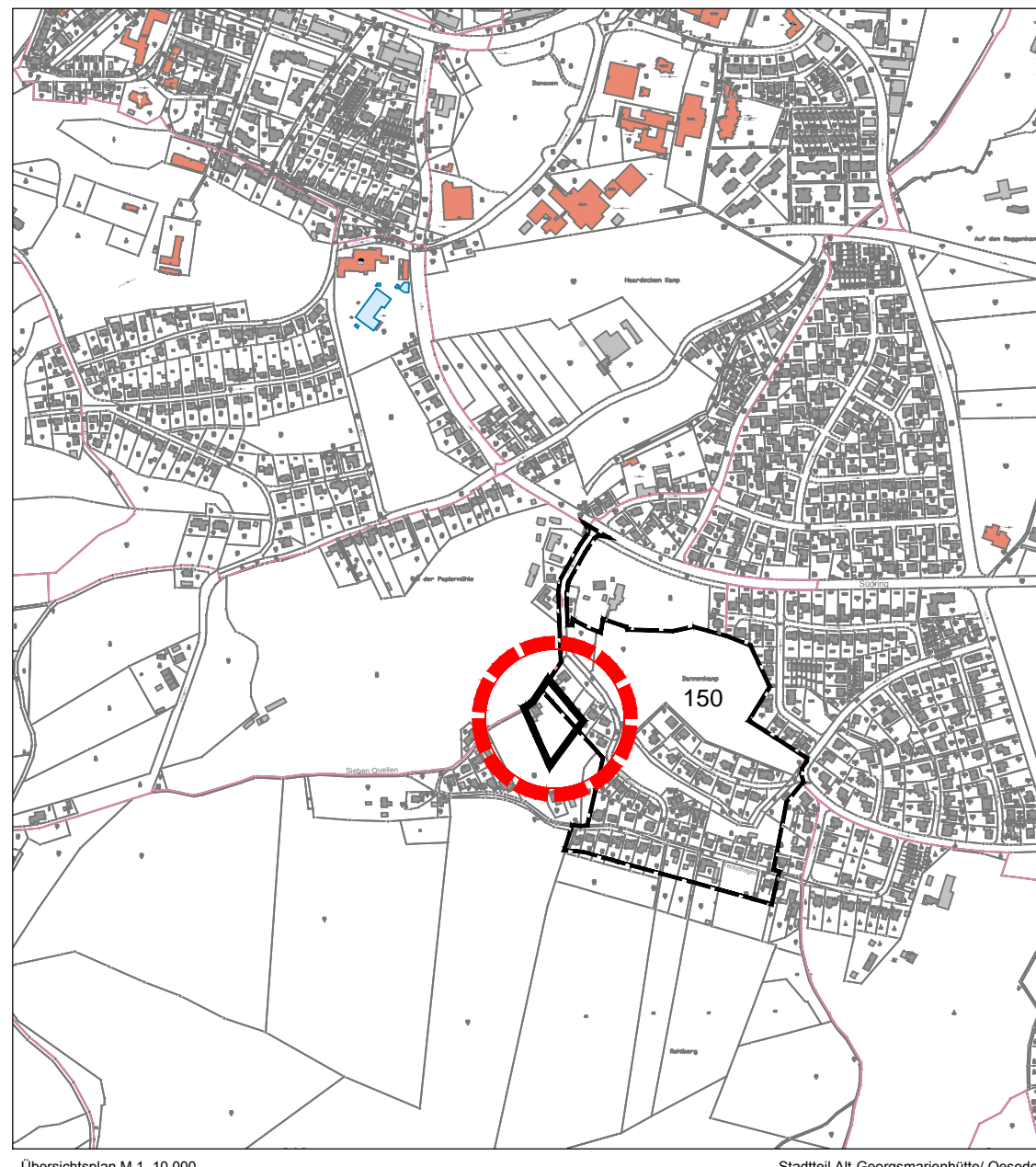
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über das Plangebiet die Richtfunkstrecke Hagen a. T. W. - Georgsmarienhütte (Trassennr. 773) verläuft.

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück

GEORGS  
MARIEN  
HUETTE

Bebauungsplan Nr. 276  
"Teckelhagen - Erweiterung"  
gemäß § 13a BauGB  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung

- ABSCHRIFT -



Übersichtsplan M 1: 10.000  
Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte/ Oesede  
Letzter Stand: 20.04.2016  
Letzter Planstand: 20.04.2016



# **Bebauungsplan Nr. 276**

## **"Teckelhagen - Erweiterung"**

### **Textliche Festsetzungen „Teckelhagen - Erweiterung“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO**

Im „Reinen Wohngebiet“ sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist in der Planzeichnung als Höhe über NN festgesetzt.

#### **§ 3 Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **§ 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden.

#### **§ 5 Beschränkung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 150 „Teckelhagen“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft. Und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 „Teckelhagen - Erweiterung“ ersetzt.

### **Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

#### **1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **2 Richtfunkstrecke**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über das Plangebiet die Richtfunkstrecke Hagen a. T. W. - Georgsmarienhütte (Trassenr. 773) verläuft.