

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BBauG sowie § 31 Abs. 1 BBauG)

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- b) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante gewachsenen Geländes liegen. Beträgt der Höhenunterschied des gewachsenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß in mindestens 1 Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- c) Die Hauptbaukörper dürfen auf 2/3 der jeweiligen Gebäude-seite eine Traufhöhe von maximal 5,00 m, gemessen ab Oberkante gewachsenen Geländes bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit aufgehendem Mauerwerk nicht überschreiten. Dies gilt entsprechend für Attiken der Nebengebäude.
- d) Die maximale Firsthöhe darf für Gebäude mit Dachneigungen bis 32° nicht mehr als 9,00 m über gewachsenem Gelände sein (gemessen am Giebel unter First). Die maximale Firsthöhe darf für Gebäude mit Dachneigungen über 32° nicht mehr als 11 m über gewachsenem Gelände sein (gemessen am Giebel unter First).
- e) Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- f) Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt.
- g) Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG: großkroniger Baumbestand ist zu erhalten.
- h) Pflanzfestsetzung für Einzelbäume: an den schematisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige einheimische Laubbäume anzupflanzen.
- i) In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gem. § 3 Abs. 4 BauNVO max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 56 NBauO)

- a) Es sind nur Sattel- und Walmdächer oder Kombinationen mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- b) Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen darf 1,50m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

VORSCHLÄGE UND HINWEISE



Lärmbelastete Fläche: Geräuschbelästigungen können durch den Sportbetrieb der Tennisanlage auftreten



Zu beseitigendes Gebäude



nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

30.05.1978

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege Weser-Ems benachrichtigen wird.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III. Den Schutzbestimmungen ist Rechnung zu tragen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen ausgehen, die den üblichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten entsprechen, auch wenn die entsprechenden Gesetze und Verordnungen voll berücksichtigt werden.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III. Den Schutzbestimmungen ist Rechnung zu tragen. Als besondere Schutzmaßnahme für die Grundwassergewinnung ist im gesamten Plangebiet die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen untersagt.

PRAAMBEL:

Aufgrund des

§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der

§§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 05.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281ff) i. V. m.

§ 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des

§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230), zuletzt geändert am 20.12.1984

hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 171 "Auf der Hohen Linde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.03.1985

- Bürgermeister -



i. V.

- Stadtdirektor -