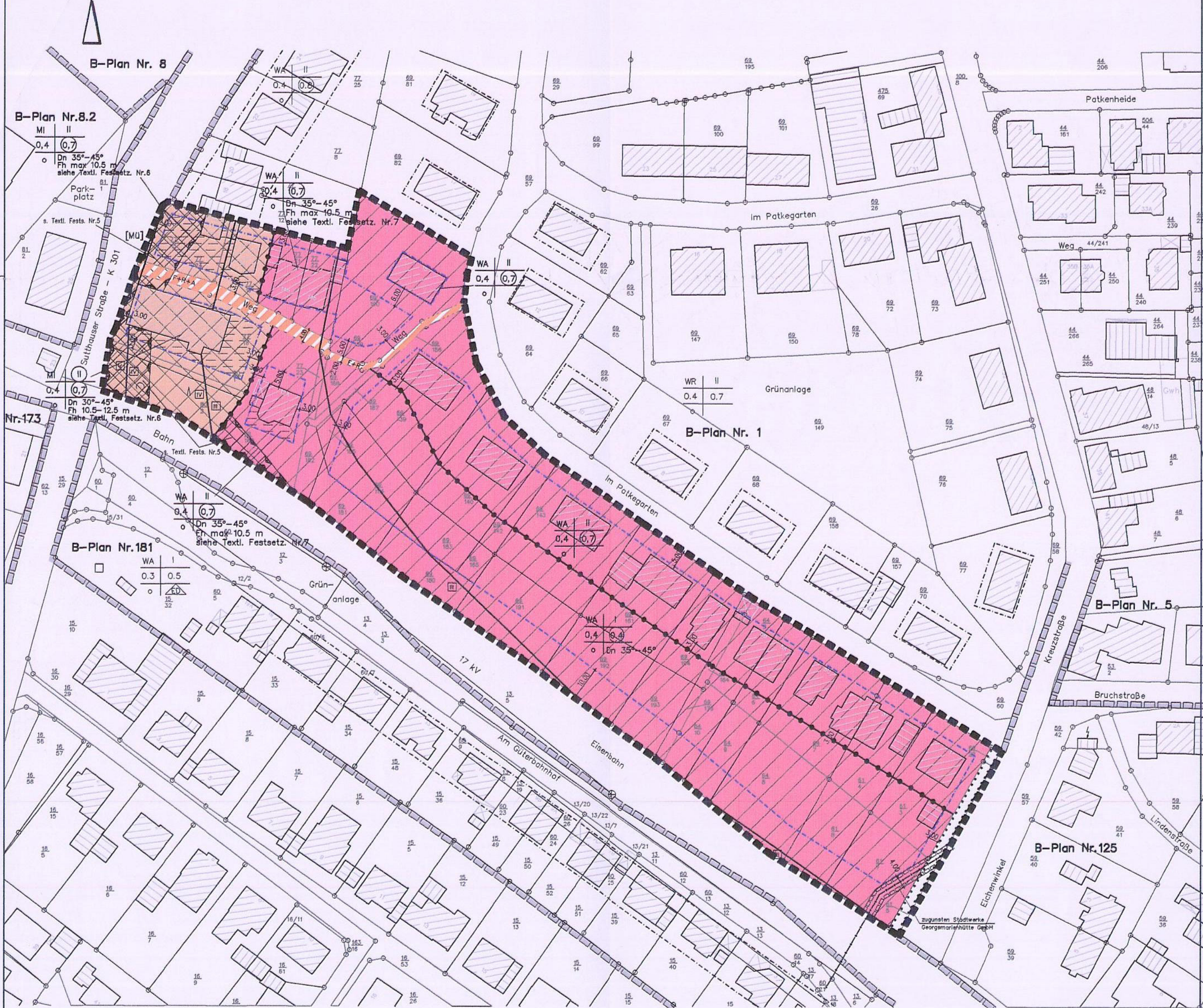


BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "IM PATKEGARTEN"

DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE

5. ÄNDERUNG

M 1:1000



Gemarkung Holzhausen
Flur 6

Planunterlage

angefertigt vom

Katasteramt Osnabrück

Maßstab 1:1000

Landkreis: Osnabrück Gemeinde: Stadt Georgsmarienhütte

Kartengrundlage:

Flurkartenwerk 1:500
Gemarkung Holzhausen Flur 6

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Stadt Georgsmarienhütte
erteilt durch das Katasteramt Osnabrück am Az.:

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,7 Geschloßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

Fh Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R+A Fuß-, Radweg und Anlieger

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

--- Schmutzkanal DN 200 unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen+Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

hier: immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-Leistungspegel

Dn max Dachneigung

u.O.K.G über Oberkante Gelände

[Mü] Mülltonnenstandort an Tagen der Abholung

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmpegelbereiche nach DIN4109

60 - 65 Pegelwerte in dB(A)

65 - 70

70 - 75

Einschränkungen für Außenwohnbereiche

siehe Textliche Festsetzung Nr.5

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich >50 dB(A) nachts

siehe Textliche Festsetzung Nr.3+4

Textliche Festsetzungen

1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20% überschritten werden.

3) Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer ect.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w,res. = 35 dB

Büroräume o.ä.: erf. R_w,res. = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w,res. = 40 dB

Büroräume o.ä.: erf. R_w,res. = 35 dB

4) Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann – mit entsprechendem Nachweis – eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungssysteme über die den Emissionsquellen abgewandten Seiten erfolgen.

5) Im gekennzeichneten Bereich sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabweisenden Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, daß solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, daß sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

6) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn der 'Sulthausen Straße', gemessen senkrecht von der Straßenebene auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

7) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn (im fertigen Ausbauzustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenebene auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

8) Auf den Grundstücken zum Bahngelände hin ist auf der Grundstücksgrenze ein durchgehender Zaun zu errichten und zu unterhalten. Ein Durchgang zum Bahngelände darf hier nicht geschaffen werden.

Örtliche Bauvorschrift (gem. §§ 56 und 97 NBauO)

1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten".

2) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 50% der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Örtungen.

3) Für Hauptgebäude sind nur folgende Dachformen zulässig: Satteldächer und Krüppelwalmdächer

Hinweise

1) Es wird darauf hingewiesen, daß Zufahrten während jeder Tages- und Nachtzeit und an jedem Kalendertag durchgeführt werden können. Die dadurch verursachten Lärmbelastungen müssen in Kauf genommen werden. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche von Schutzmaßnahmen gegenüber der Eisenbahn können nicht geltend gemacht werden.

2) Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Patkegarten" außer Kraft.

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

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

5) Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß die Verwechselung 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.

6) Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte, bzw. der Landkreis Osnabrück zu benachrichtigen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7) Der Bauherr ist verpflichtet, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über Lage und Tiefe der im Baubereich liegenden Kabel und Leitungen genaue und sachgemäße Auskunft bei den zuständigen Stellen zu verschaffen. Die Erkundigungspflicht obliegt dem Bauherrn.

8) Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schocharbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH, Malberger Straße 13 in Georgsmarienhütte, Telefon 05401/8292-0, sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

9) Altablagerungen sind im Plangebiet selbst keine bekannt. Im Umkreis von bis zu 500 Metern sind dagegen folgende Altablagerungen bekannt und im Nds. Altlastenprogramm erfasst:
- Altablagerung Nr. 459019455, 470 m östlich des Plangebietes - Bodenaushub
- Altablagerung Nr. 459019456, 340 m südöstlich des Plangebietes - Bodenaushub, Bauschutt

10) Oberflächenwasser darf dem Bahngelände nicht zugeführt werden. Von wasserbaulichen Änderungen, die auf die Bahnanlage einwirken könnten, ist die GET Eisenbahn und Transport GmbH rechtzeitig zu unterrichten.

Empfehlung

Regenwassernutzung:
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

Solarenergie:
Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der VVO-Richtlinie und durch Artikel 1 EAQ Bau vom 24.06.2004 (BGBl. Seite 1359) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz zur Frauen, Familie und Gesundheit (Nds. GVBl. S. 404) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung in Niedersachsen vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 594), hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Im Patkegarten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Verfahrensvermerk, Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.2005 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger

Die Öffentlichkeit ist am 22.06.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" und die Begründung haben vom 23.01.2007 bis 23.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.02.2007 bis 23.03.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Im Patkegarten" wurde am 20.04.07 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 6, gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" ist damit am 30.04.2007 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 19.05.2007

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Holzhausen Flur 6
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.04.2007). 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 07.05.2007

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

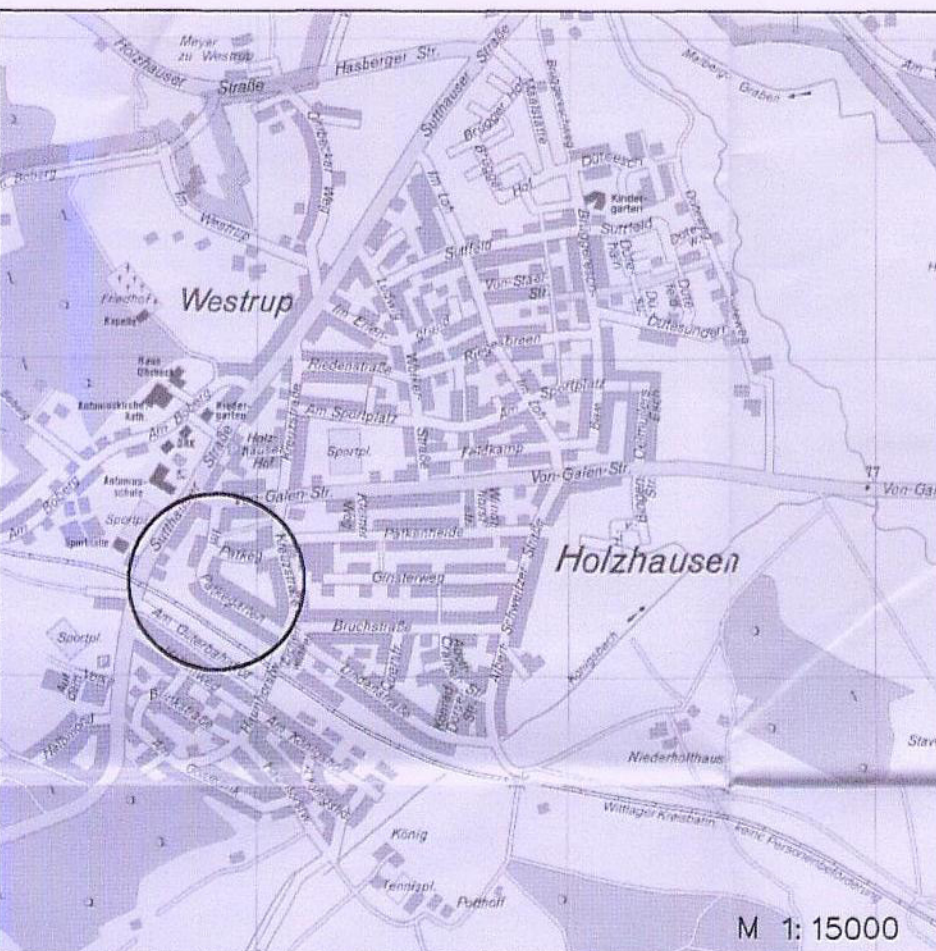
Vermessungsdirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO 1990)
Planzeichenvorschrift (PlanZV 90)
Niedersächsische Gemeindeverordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

(für den Bebauungsplan gelten die Überleitungsrichtlinien nach § 244 BauGB)



GEORGS
MARIEN
HÜETTE

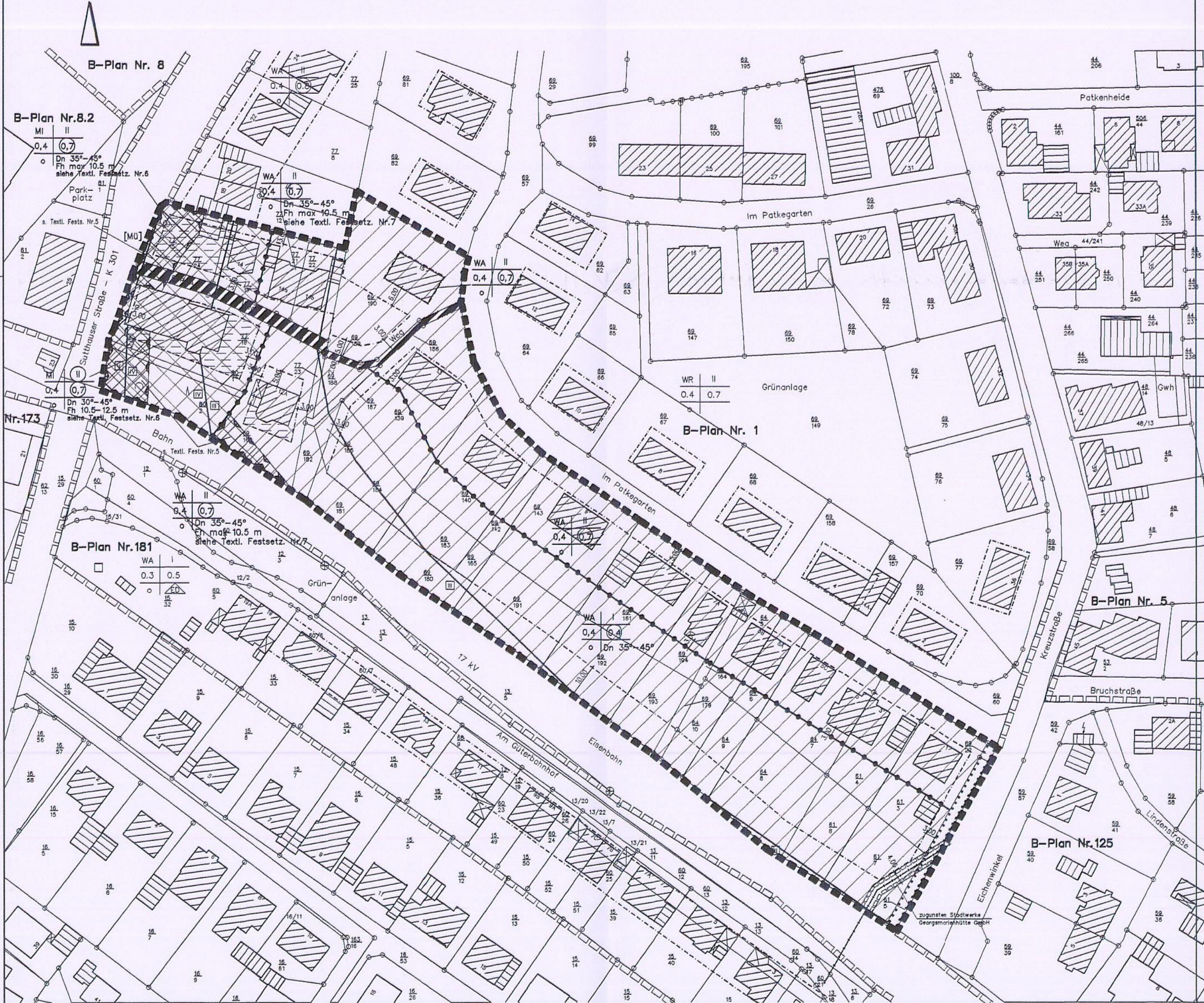
11.04.2007	Fz/Kr	Ergänzung
21.11.2006	Fz/Kr	Änderung
12.06.2006	Fz/Kr	Änderung nach frühzeitiger Beteiligung
geändert am :	durch:	Art der Änderung:

Stadt Georgsmarienhütte	Ausfertigt.
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1	Anlage
"IM PATKEGARTEN"	2
mit örtlichen Bauvorschriften	Blatt
Landkreis Osnabrück	1

SATZUNG	URSCHRIFT	Maßstab
PLANUNGSGEMEINSCHAFT SUDAU+PARTNER ING.-ZENTRUM OSNABRÜCK	DATUM: Oktober 2005 Bearbeitet: Fz Gezeichnet: Kr Geprüft: Sd Proj.Nr.050303	1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "IM PATKEGARTEN"
DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE

5. ÄNDERUNG
M 1:1000



Gemarkung Holzhausen
Flur 6

Planunterlage

Geschäftsnachweis
LA – 365/2007

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Holzhausen Flur 6
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtteilige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.04.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 07.05.2007

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Osnabrück – Katasteramt

gez. Unterschrift
Vermessungsdirektor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R+A Fuß-, Radweg und Anlieger

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schmutzkanal DN 200 unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen+Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

hier: immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-Leistungspegel

Dn max

0,0KG

Mülltonnenstandort an Tagen der Abholung

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmpegelbereiche nach DIN4109

60 – 65 Pegelwerte in dB(A)

65 – 70

70 – 75

Einschränkungen für Außenwohnbereiche

siehe Textliche Festsetzung Nr.5

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich >50 dB(A) nachts

siehe Textliche Festsetzung Nr.3+4

Textliche Festsetzungen

1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise

zulässig.

2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen

gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20% überschritten werden.

3) Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen

von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schallmaß- (erf. R'w,res) durch die Außenbutelle (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer ect.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res. = 35 dB
Büro Räume o.ä.: erf. R'w,res. = 30 dB

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res. = 40 dB
Büro Räume o.ä.: erf. R'w,res. = 35 dB

4) Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen

im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen

schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden

nicht verschlechtern. Alternativ kann – mit entsprechendem Nachweis – eine Lüftung von zum

Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämmte Lüftungssysteme über die den Emissionsebenen

abgewandten Seiten erfolgen.

5) Im gekennzeichnetem Bereich sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende

Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser

Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabweisenden

Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden.

Hierbei ist sicherzustellen, daß solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, daß sie eine

Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des

Beiblattes 1 zu DIN 18005–1 tags bewirken.

6) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn der "Sutthausen

Straße", gemessen senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

7) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn (im fertigen

Ausbauzustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht

von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

8) Auf den Grundstücken zum Bahngelände hin ist auf der Grundstücksgrenze ein durchgehender

Zaun zu errichten und zu unterhalten. Ein Durchgang zum Bahngelände darf hier nicht geschaffen

werden.

Ortliche Bauvorschrift (gem. §§ 56 und 97 NBauO)

1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich der

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten".

2) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 50% der

jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche

Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Orgängen.

3) Für Hauptgebäude sind nur folgende Dachformen zulässig: Satteldächer und Krüppelwalmdächer

Hinweise

1) Es wird darauf hingewiesen, daß Zufahrten während jeder Tages- und Nachtzeit

und an jedem Kalendertag durchgeführt werden können. Die dadurch verursachten

10) Oberflächenwasser darf dem Bahngelände nicht zugeführt werden. Von wasserbaulichen

Änderungen, die auf die Bahnlinie einwirken könnten, ist die GET Eisenbahn und Transport

GmbH rechtzeitig zu unterrichten.

Empfehlung

Regenwassernutzung:

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser

(z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich

die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche

Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

Solarenergie:

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit

einer Reduzierung des CO2- Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie)

bzw. Photovoltaik empfohlen.

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung

vom 27. August 1997 (BGBl. I. Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung

der UVP-Änderungsrichtlinie, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO

in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz zur

Umsetzung der Verwaltungsmodernisierung im Geschäftsbereich des Ministeriums für Soziales,

Frauen, Familie und Gesundheit (Nds. GVBl. S. 404) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen

Gemeindeordnung vom 22. August 1998 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch das

Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung in Niedersachsen vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 394),

hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

"Im Patkegarten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen

Festsetzungen sowie den nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften über die Gestaltung,

als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Verfahrensvermerk, Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in

seiner Sitzung am 23.02.2005 die Aufstellung der 5. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB

am 07.06.2006 ortsblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in

seiner Sitzung am 13.12.2006 dem Entwurf der 5. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" und der Begründung zugestimmt

und die Begründung haben vom 23.01.2007 bis 23.02.2007 gem. § 3 Abs. 2

und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in

seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des

Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die

erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB

beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

ortslich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 1 "Im Patkegarten" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2

BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie

die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Im Patkegarten" wurde am 30.04.2007 im

Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 6., gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" ist damit am 30.04.2007

rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 10.05.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der

Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 1 "Im Patkegarten" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht

geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

Bürgermeister

Verfahrensvermerk, Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in

seiner Sitzung am 23.02.2005 die Aufstellung der 5. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB

am 07.06.2006 ortsblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der

Behörden und sonstiger Träger

Die Öffentlichkeit ist am 22.06.2006 frühzeitig und öffentlich über

die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind

mit Schreiben vom 30.11.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1

BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert

worden.

Georgsmarienhütte, den 23.04.2007...

gez. Lunte

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

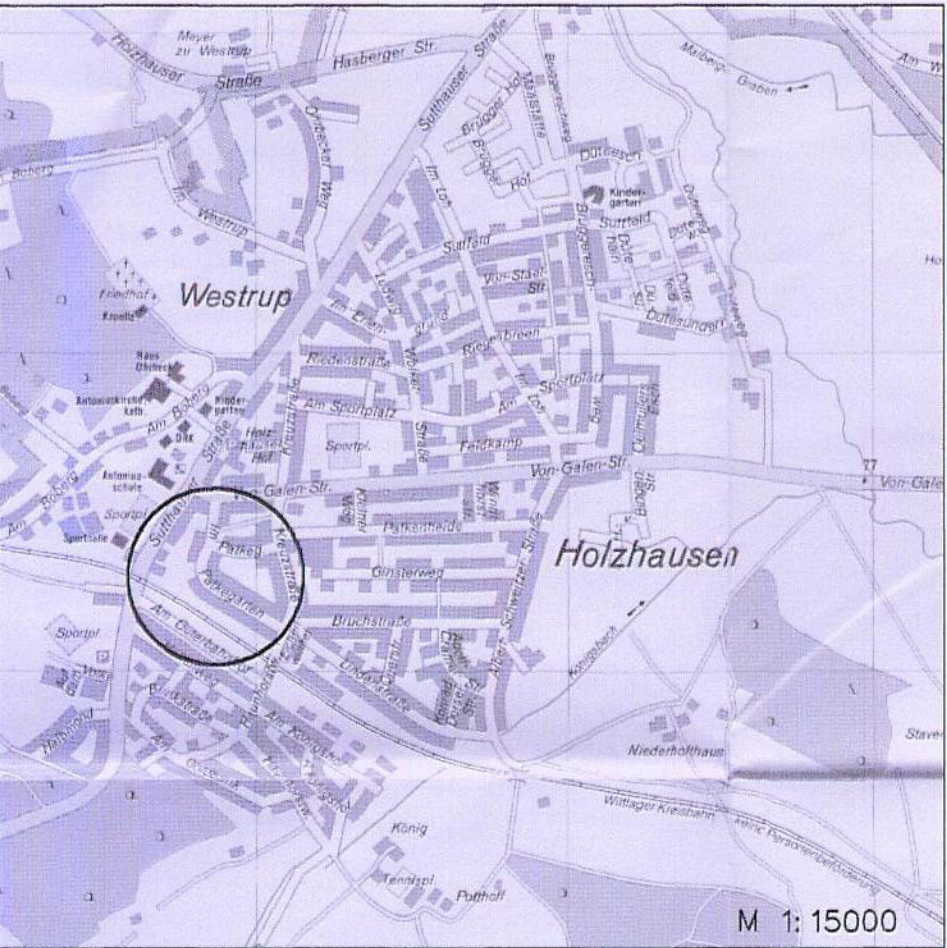
Bauabstandsverordnung (BauABstV 990)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Niedersächsische Gemeindeverordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

(für den Bebauungsplan gelten die Überleitungs Vorschriften nach § 244 BauGB)



GEORGS
MARIEN
HÜETTE

11.04.2007	Fz/Kr	Ergänzung
21.11.2006	Fz/Kr	Änderung
12.06.2006	Fz/Kr	Änderung nach frühzeitiger Beteiligung
geändert am :	durch:	Art der Änderung:
Stadt Georgsmarienhütte		
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1		
"IM PATKEGARTEN"		
mit örtlichen Bauvorschriften		
Landkreis Osnabrück		
SATZUNG ABSCHRIFT		
Aufg.		
Bearbeit. Fz		
Gezeichnet. Kr		
Geprüft. Sd		
Proj.Nr.050303		

Textliche Festsetzungen

1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20% überschritten werden.

3) Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer ect.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 35 dB

Büroräume o.ä.: erf. R'_{w,res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 40 dB

Büroräume o.ä.: erf. R'_{w,res} = 35 dB

4) Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann – mit entsprechendem Nachweis – eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme über die den Emissionsquellen abgewandten Seiten erfolgen.

5) Im gekennzeichnetem Bereich sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabweisenden Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, daß solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, daß sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

6) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn der "Sutthausen Straße", gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

7) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn (im fertigen Ausbauzustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

8) Auf den Grundstücken zum Bahngelände hin ist auf der Grundstücksgrenze ein durchgehender Zaun zu errichten und zu unterhalten. Ein Durchgang zum Bahngelände darf hier nicht geschaffen werden.

Örtliche Bauvorschrift (gem. §§ 56 und 97 NBauO)

1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Patkegarten".

2) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 50% der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

3) Für Hauptgebäude sind nur folgende Dachformen zulässig : Satteldächer und Krüppelwalmdächer

Hinweise

1) Es wird darauf hingewiesen, daß Zugfahrten während jeder Tages- und Nachtzeit und an jedem Kalendertag durchgeführt werden können. Die dadurch verursachten Lärmbelastungen müssen geduldet werden. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche von Schutzmaßnahmen gegenüber der Eisenbahn können nicht geltend gemacht werden.

2) Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Patkegarten" außer Kraft.

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

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

5) Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß die 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.

6) Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte, bzw. der Landkreis Osnabrück zu benachrichtigen.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7) Der Bauherr ist verpflichtet, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über Lage und Tiefe der im Baubereich liegenden Kabel und Leitungen genaue und sachgemäße Auskunft bei den zuständigen Stellen zu verschaffen. Die Erkundigungspflicht obliegt dem Bauherrn.

8) Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
Die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH, Malberger Straße 13 in Georgsmarienhütte, Telefon 05401/8292-0, sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

9) Altablagerungen sind im Plangebiet selbst keine bekannt. Im Umkreis von bis zu 500 Metern sind dagegen folgende Altablagerungen bekannt und im Nds. Altlastenprogramm erfasst:

- Altablagerung Nr. 459019455, 470 m östlich des Plangebietes – Bodenaushub
- Altablagerung Nr. 459019456, 340 m südöstlich des Plangebietes – Bodenaushub, Bauschutt

10) Oberflächenwasser darf dem Bahngelände nicht zugeführt werden. Von wasserbaulichen Änderungen, die auf die Bahnanlage einwirken könnten, ist die GET Eisenbahn und Transport GmbH rechtzeitig zu unterrichten.

Empfehlung

Regenwassernutzung :

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

Solarenergie :

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO₂- Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.