

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 4 IV. Änderung "Südlich der G.-M.-Hüttenbahn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 11.12.1996

Signature of Mayor

Verfahren

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.01.1996... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 IV. Änderung "Südlich der G.-M.-Hüttenbahn" beschlossen.

Signature of Mayor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.09.1996... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt.

Signature of Mayor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Signature of Mayor

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

Osnabrück, den 11. Feb. 1997

Landkreis Osnabrück Der Oberkreisdirektor Im Auftrage Gerald Bruns

Die Durchführung der Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 IV. Änderung "Südlich der G.-M.-Hüttenbahn" ist gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Signature of Mayor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Signature of Mayor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Signature of Mayor

Die gem. § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158 ff.) nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, .....

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK

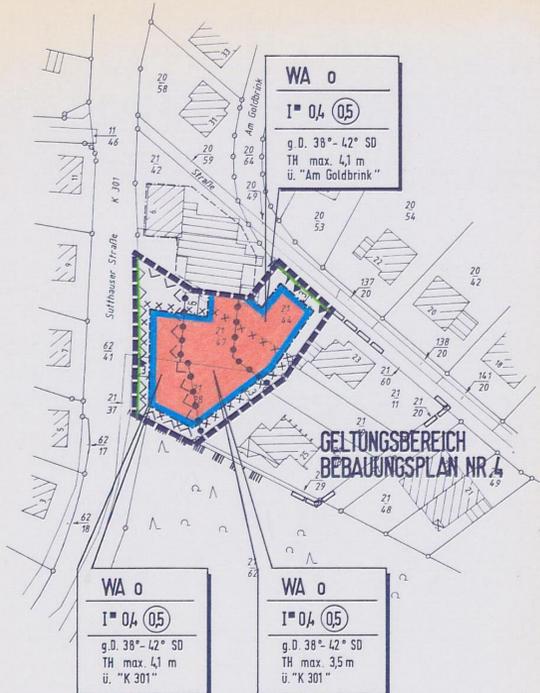
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 IV. ÄNDERUNG

"SÜDLICH DER G-M-HÜTTENBAHN"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.'90

URSCHRIFT



M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

I max Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)

TH max max. Höhe baulicher Anlagen hier: Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

0 offene Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

g.D./SD geneigtes Dach/Satteldach (siehe gestalterische Festsetzungen)

38°-42° Dachneigungsbereich (siehe gestalterische Festsetzungen)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

(Aus Darstellungsgründen aus der PlanzVO abgeleitete Signatur) Umgrenzung der Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen)

Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Planunterlagen V 2060/95

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ... Gemeinde Georgsmarienhütte, Gemarkung Holzhausen, Flur 8, Maßstab: 1:2000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1.1985, Nds. GVBl. S. 107, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stadttebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.09.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Osnabrück, den 17. Dez. 1995 Im Auftrag R. Windelboer



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

a) Allgemeines Wohngebiet - WA:

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch als Ausnahmen unzulässig.

b) Zahl der Vollgeschosse - Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO:

Die mit einem Kästchen (■) versehene höchste Geschoßzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß überschritten werden (die festgesetzte Sparrenanschnittstelle ist einzuhalten).

c) Höhe baulicher Anlagen/Max. Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut; gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt). Als jeweiliger Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes (die jeweils geltende Verkehrsfläche siehe Plananschrieb).

d) Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen sind (bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Außenbauteilen zu versehen, die mind. ein Schalldämmmaß besitzen, welches den Anforderungen an den Innenschallpegel gem. VDI 4109 gerecht wird.

e) Allgemeine Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Je Baugrundstück ist ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzliste siehe Anhang zur Begründung)

f) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50% durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur dann zulässig, wenn für die Befestigung wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegarten mit hohem Fugenanteil (> 25 %) gewählt werden.

g) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in der gekennzeichneten Fläche mit nachfolgenden besonderen technischen Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu versehen:

1) Der Hausmüll ist bei den Ausschachtungsarbeiten komplett aus der Fläche herauszunehmen, getrennt zu lagern, zu untersuchen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu entsorgen.

2) Die einzelne Baugrube ist im Lockergesteinsbereich zu allen Seiten 2,0 m größer auszuheben, als sich die Sohlgrundleuchte erstrecken wird. Hierdurch soll verhindert werden daß das Haus genau auf dem Randbereich des vermuteten Schachtes zu stehen kommt und evtl Sackungen und Rißbildungen am Bauwerk entstehen.

3) Im gewachsenen Fels (nicht im Witterungsbereich) ist der unter Punkt 2 genannte Abstand nicht erforderlich.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

a) Geneigtes Satteldach: Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Satteldächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.

b) eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches von 38 - 42° haben.

c) Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäuseite zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m vom Ortsgang einhalten.

HINWEISE

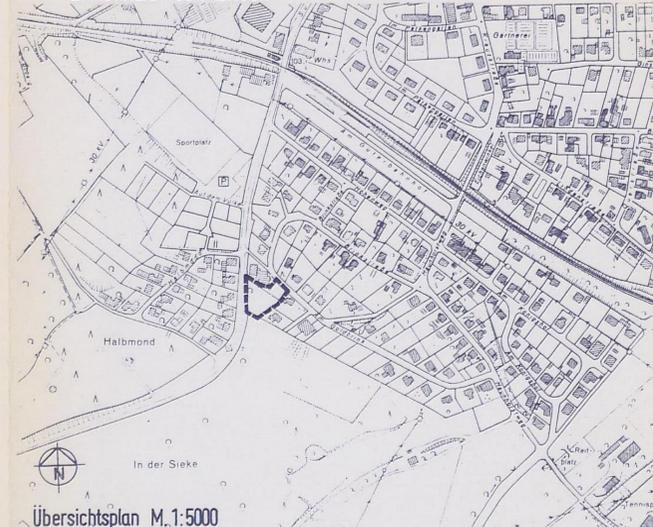
a) Von der K 301 (Sutthausen Straße) gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus, die die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag und in der Nacht für die 1. Bauzeile überschreiten. Diese sind als Vorbelastung hinzunehmen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenausbau keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

b) 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 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

MIT DIESEM BEBAUUNGSPLAN SIND FÜR DIE ERNEUT ÜBERPLANTEN FLÄCHEN ALLE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 4 UND 4 I.-III. ÄNDERUNG RECHTSUNWIRKSAM.

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 IV. ÄNDERUNG "SÜDLICH DER G-M-HÜTTENBAHN" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN URSCHRIFT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON: Plan Nr. 3 Satzungsanzeige ingeniurbüro bentrup & tovar, Rheimer Landstraße 19-21, 49078 Osnabrück, Telefon 0541 / 94003-0, Telefax 0541 / 94003-50. Projekt-Nr.: 981-07/1, Osnabrück, den 11.12.1996.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 4 IV. Änderung "Südlich der G.-M.-Hüttenbahn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 11.12.1996

gez. Lunte (Bürgermeister)

Verfahren

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.01.1996... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 IV. Änderung "Südlich der G.-M.-Hüttenbahn" beschlossen.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 31.09.1996... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Die Durchführung der Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 IV. Änderung "Südlich der G.-M.-Hüttenbahn" ist gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Die gem. § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158 ff.) nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

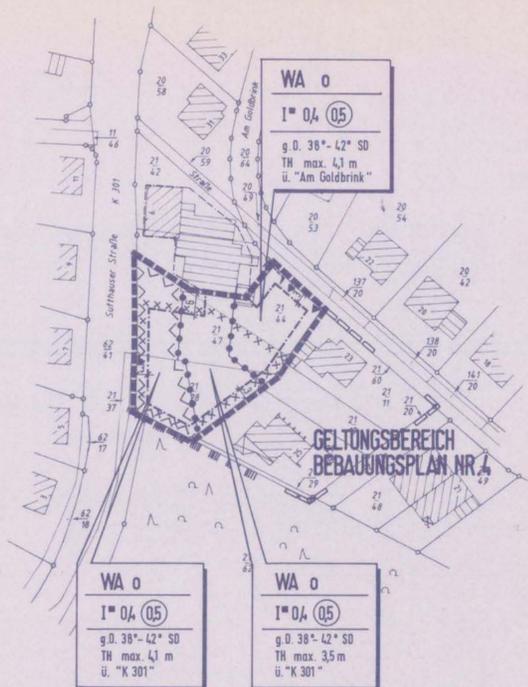
Georgsmarienhütte, .....

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK

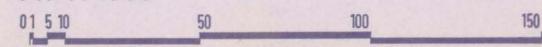
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 IV. ÄNDERUNG "SÜDLICH DER G-M-HÜTTENBAHN"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.'90



M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

1\* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)

TH max. max. Höhe baulicher Anlagen hier: Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN

----- Baugrenze

0 offene Bauweise

4. VERKEHRSPFLÄCHEN

----- Straßenbegrenzungslinie

▲ Einfahrtsbereich

5. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN

g.D./SD geneigtes Dach/Satteldach (siehe gestalterische Festsetzungen)

38°-42° Dachneigungsbereich (siehe gestalterische Festsetzungen)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

(Aus Darstellungsgründen aus der PlanzVO abgeleitete Signatur) Umgrenzung der Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen)

Landchaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Planunterlagen V 2060/95. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte... Maßstab: 1:1000. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet... Datum: 17. Dez. 1996 im Auftrag von Dr. Wissel VmOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- a) Allgemeines Wohngebiet - WA: gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch als Ausnahmen unzulässig.
b) Zahl der Vollgeschosse - Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Die mit einem Kästchen (■) versehene höchste Geschoszahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschos überschritten werden...
c) Höhe baulicher Anlagen/Max. Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut; gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt)...

- g) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in der gekennzeichneten Fläche mit nachfolgenden besonderen technischen Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu versehen:
1) Der Hausmüll ist bei den Ausschachtungsarbeiten komplett aus der Fläche herauszunehmen, getrennt zu lagern, zu untersuchen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu entsorgen.
2) Die einzelne Baugrube ist im Lockergesteinsbereich zu allen Seiten 2,0 m größer auszuheben, als sich die Sohlgrundeplatte erstrecken wird...

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- a) Geneigtes Satteldach: Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Satteldächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.
b) eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches von 38 - 42° haben.
c) Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 50 % der Traulänge der entsprechenden Gebäudesseite zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m vom Ortsgang einhalten.

HINWEISE

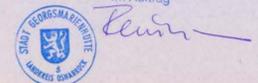
- a) Von der K 301 (Sutthäuser Straße) gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus, die die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag und in der Nacht für die 1. Bauzeile überschreiten. Diese sind als Vorbelastung hinzunehmen.
b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

MIT DIESEM BEBAUUNGSPLAN SIND FÜR DIE ERNEUT ÜBERPLANTEN FLÄCHEN ALLE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 4 UND 4 I.-III. ÄNDERUNG RECHTSUNWIRKSAM.

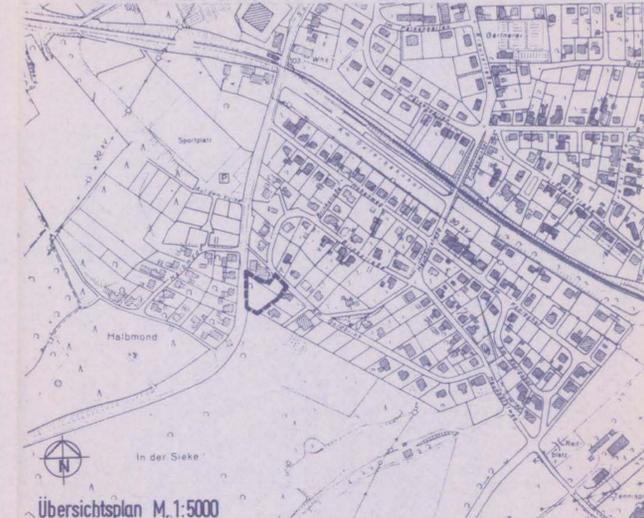
Beglaubigung

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

Georgsmarienhütte, 13.01.1997. Der Bürgermeister Im Auftrag



STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 IV. ÄNDERUNG "SÜDLICH DER G-M-HÜTTENBAHN"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Abschrift

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Plan Nr. 3 Satzungsanzeige. bearb. Wm/MK M. 1:1000. Projekt-Nr. 981-07/1. Osnabrück, den 11.12.1996. ingenieurbüro bentrup & tovar. Rheiher Landstraße 19-21 49078 Osnabrück

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

- a) Allgemeines Wohngebiet - WA:  
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch als Ausnahmen unzulässig.
- b) Zahl der Vollgeschosse - Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO:  
Die mit einem Kästchen (■) versehene höchste Geschoszahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschos überschritten werden (der festgesetzte ~~Sparrenanschnittspunkt~~ ist einzuhalten).  
Traufhöhe
- c) Höhe baulicher Anlagen/Max. Traufhöhe (TH)  
(Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut; gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt). Als jeweiliger Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes (die jeweils geltende Verkehrsfläche siehe Planeinschrieb).
- d) Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:  
In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen sind (bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Außenbauteilen zu versehen, die mind. ein Schalldämmmaß besitzen, welches den Anforderungen an den Innenschallpegel gem. VDI 4109 gerecht wird.
- e) Allgemeine Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Je Baugrundstück ist ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzliste siehe Anhang zur Begründung)
- f) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß begrenzt werden.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50% durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur dann zulässig, wenn für die Befestigung wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegarten mit hohem Fugenanteil (> 25 %) gewählt werden.
- g) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in der gekennzeichneten Fläche mit nachfolgenden besonderen technischen Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu versehen:
- 1) Der Hausmüll ist bei den Ausschachtungsarbeiten komplett aus der Fläche herauszunehmen, getrennt zu lagern, zu untersuchen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu entsorgen.
  - 2) Die einzelne Baugrube ist im Lockergesteinsbereich zu allen Seiten 2,0 m größer auszuheben, als sich die Sohlgrundplatte erstrecken wird. Hierdurch soll verhindert werden, daß das Haus genau auf dem Randbereich des vermuteten Schachtes zu stehen kommt und evtl. Sackungen und Rißbildungen am Bauwerk entstehen.
  - 3) Im gewachsenen Fels (nicht im Witterungsbereich) ist der unter Punkt 2 genannte Abstand nicht erforderlich.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- a) Geneigtes Satteldach:  
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Satteldächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.
- b) eingetragene Dachneigungsbereiche:  
Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches von 38 - 42° haben.
- c) Dachaufbauten und -einschnitte:  
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m vom Ortgang einhalten.

## HINWEISE

- a) Von der K 301 (Sutthausener Straße) gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus, die die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag und in der Nacht für die 1. Bauzeile überschreiten. Diese sind als Vorbelastung hinzunehmen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- b) 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 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

**MIT DIESEM BEBAUUNGSPLAN SIND FÜR DIE ERNEUT ÜBERPLANTEN FLÄCHEN ALLE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 4 UND 4 I.-III. ÄNDERUNG RECHTSUNWIRKSAM.**