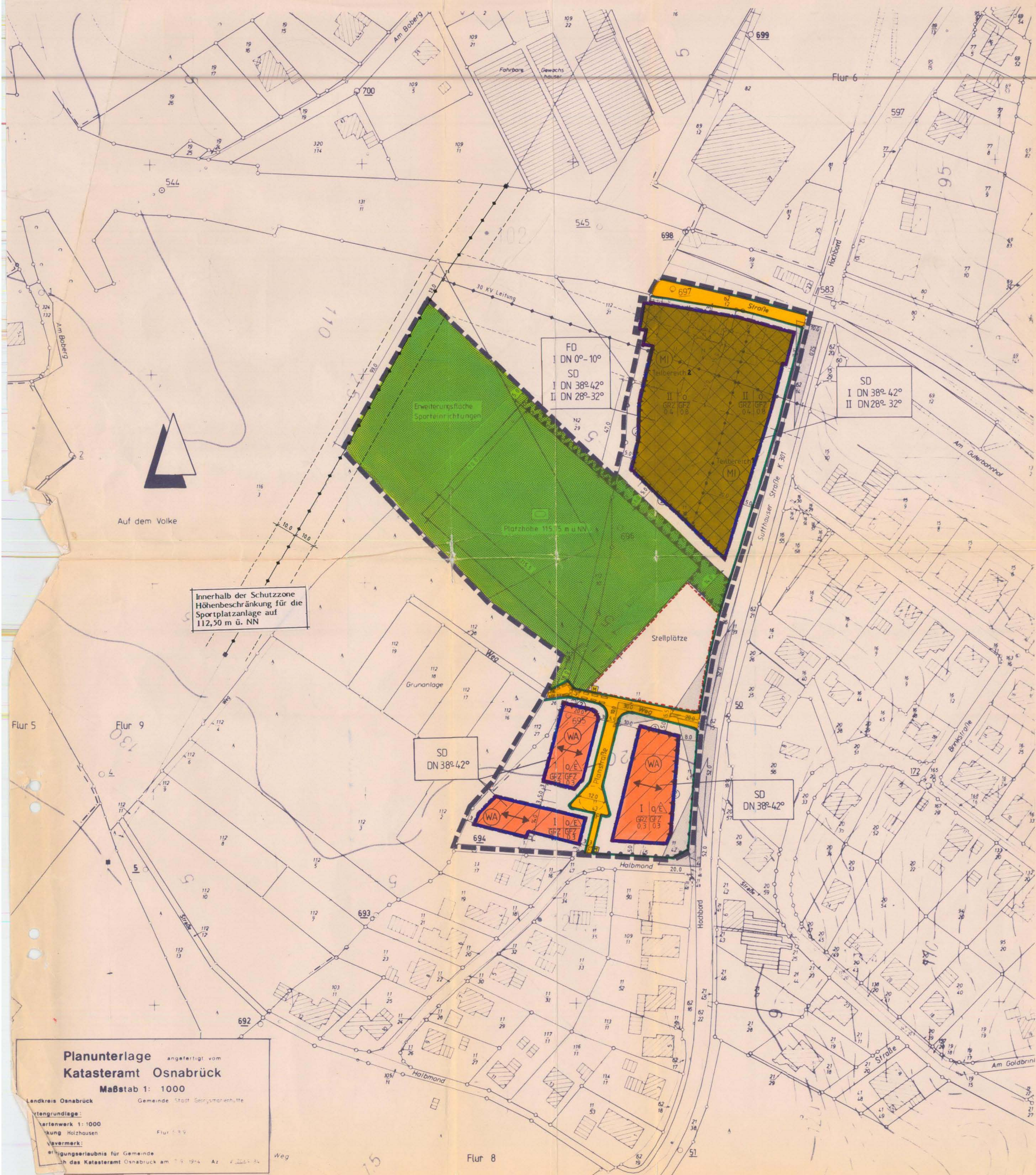
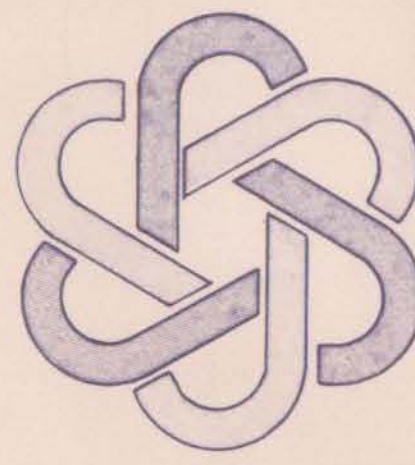




STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 173 "SPORTANLAGE HOLZHAUSEN"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- offene Bauweise
- Einzelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachausbildung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz einschl. Erweiterungsfläche, zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig
- Lärmschutzwand mit Pflanzgebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, Kronenhöhe 116,75 m ü. NN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 173
- Sichtdreieck zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Bereiche für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Angabe der Schallschutzklasse)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Auflastfläche für Müllbehälter
- 30 KV Leitung mit Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung allgemeine Wohngebiete

Im WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 2 Gebäudehöhen

- Die Oberkante des fertigen EG-Fußbodens darf nicht höher als 0,50 m über OK fertiger Fahrbahnmittellinie, gemessen in der Mitte des zu erstellenden Baukörpers, liegen. Beträgt der Höhenunterschied im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen gewachsenen Gelände liegen.
- Die Hauptbaukörper dürfen auf 2/3 der jeweiligen Gebäudesite eine Höhe von max. 4,00 m, gemessen ab OK gewachsenes Gelände bis Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkannte Sparren mit aufgehendem Außenmauerwerk) nicht überschreiten. Dieses gilt entsprechend für Attiken der Nebengebäude und für Flachdachgebäude.
- Die max. Firsthöhen, gemessen vom vorhandenen gewachsenen Gelände am Giebel unter dem First, dürfen für Gebäude:
 - im WA-Gebiet = 9,00 m
 - im Mischgebiet bei eingeschossiger Bauweise = 10,00 m
 - im Mischgebiet bei zweigeschossiger Bauweise = 11,50 mnicht übersteigen.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

Bei eingeschossiger Bebauung im WA- und MI-Gebiet sind Ausnahmen um plus 1 Vollgeschöß im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschöß im Sinne des § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 NBauO handelt.

§ 4 Zahl der Wohnungen

Im WA-Gebiet sind je Baugrundstück nur Einzelhäuser mit je 2 Wohnungseinheiten (Höchstgrenze) zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

§ 6 Überbaubare Bereiche und Freileitungen

Die Unterbauung der Schutzstreifen der vorhandenen 30 kV-Freileitungen ist nur in Abstimmung und mit Genehmigung des zuständigen Energieversorgungs-trägers (RWE/Nike) möglich (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

§ 7 Schallschutz

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen auf der Nordseite keine Fenster zu nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden Räumen zulässig. Auf der Ostseite zur K 301 sind im allgemeinen Wohngebiet Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in den gekennzeichneten Bereichen zu Räumen vorzusehen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen.

Im Mischgebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen an der Westseite und der Südseite im 1. Obergeschöß und ggf. im Dachgeschöß (II-geschossige Bauweise) Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (siehe oben) zu Räumen vorzusehen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Zur K 301 reicht das Schalldämmmaß normaler Doppelverglasung aus.

§ 8 Baubeschränkung Mischgebiet

Innerhalb des Schutzstreifens der das Plangebiet innerhalb des Mischgebietes überquerenden 30 kV-Leitungen dürfen bauliche Anlagen nur insoweit errichtet werden, wie die VDE-Bestimmungen zum notwendigen Leistungsabstand eingehalten werden. Für jedes Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens ist die vorherige Zustimmung des RWE notwendig.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

- Es sind nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden. Im westlichen Mischgebietsbereich (Teilbereich 2) sind für gewerbliche, max. eingeschossige Bauten Flach- bzw. nach geneigte Dächer (6° bis 10°) zulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu 1/3 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesite und nur bei Gebäuden ab 400 Dachneigung aufwärts zulässig, gemessen in der Mitte der sichtbaren Ansichtsfäche (h/2) des Dachaufbaus.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortsgang einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsfäche darf 1,60 m nicht überschreiten.

§ 2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Feste Mauern bzw. Betonlemente sowie Drahtzäune sind unzulässig. Die Höhe eines etwaigen straßenseitigen Zaunssockels darf 0,30 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Die Verwendung von unverkleidetem Beton ist auch hier unzulässig. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für das allgemeine Wohngebiet.

Nachrichtliche Hinweise

- Gem. § 6 Abs. 2 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) handelt ordnungswidrig, wer fahrlässig oder vorsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- DM geahndet werden.
- Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachdrücklich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 29.02.1988 dargelegt sind.

Präambel u. Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) L. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung L. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 173 "Sportanlage Holzhausen" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Bürgermeister

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 24.3.88

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.2.84). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Wirklichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 23.3.88

Katasteramt

Im Auftrage:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Osnabrück, den 29.02.1988

INGENIEURPLANUNG
Feldkamp - Lubeck - Witschel
Rehmstraße 13 Tel. 0541/83003
4500 Osnabrück

Beckmann
Lubeck - Baugesessner

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.01.88 bis 18.02.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.01.88 bis 18.02.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.01.1988 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24. März 1988 gegeben.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.01.1988 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24. März 1988 gegeben.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor

Im Angelegenheitsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Einwirkung von Amts wegen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 24. Mai 1988

Landkreis Osnabrück
Der Oberpräsident
i.V.

Die Durchführung des Angelegenheitsverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 31.05.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 10/88 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.1988 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 20.05.1988

Stadtdirektor

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

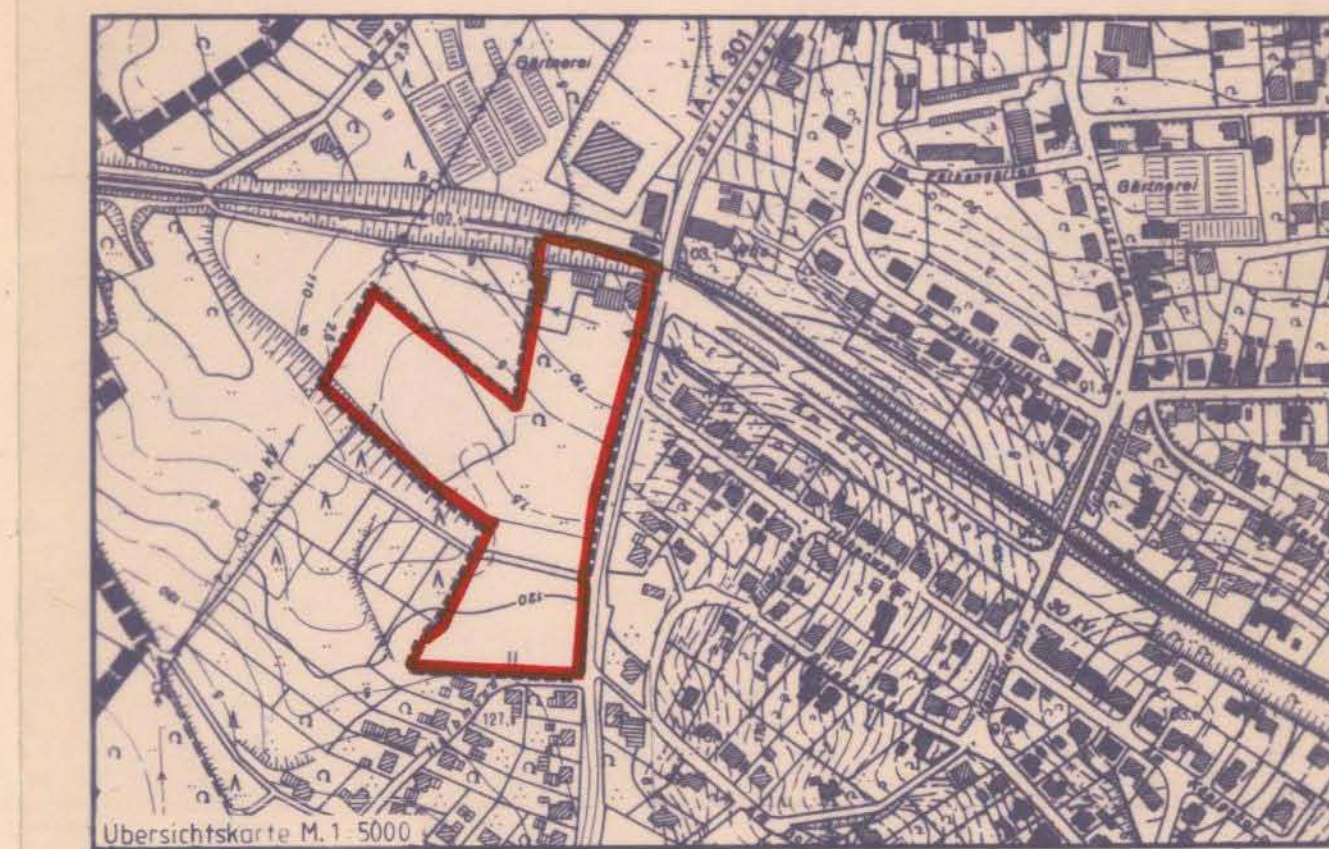
Georgsmarienhütte, den 3.8.89

Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, den 05.09.1996

Stadtdirektor



STADT GEORGSMARIENHÜTTE Bebauungsplan Nr. 173 "Sportanlage Holzhausen"

URSCHRIFT

Maßstab 1:1000

Planunterlage
Katasteramt Osnabrück

Maßstab 1:1000

Landkreis Osnabrück

Gemeinde Georgsmarienhütte

Flur 1: 1000

Flur 1: 1000

Flur 1: 1000

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung allgemeine Wohngebiete

Im WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 2 Gebäudehöhen

- a) Die Oberkante des fertigen EG-Fußbodens darf nicht höher als 0,50 m über OK fertiger Fahrbahnmitte, gemessen in der Mitte des zu erstellenden Baukörpers, liegen. Beträgt der Höhenunterschied im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen gewachsenen Gelände liegen.
- b) Die Hauptbaukörper dürfen auf 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite eine Höhe von max. 4,00 m, gemessen ab OK gewachsenes Gelände bis Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit aufgehendem Außenmauerwerk) nicht überschreiten. Dieses gilt entsprechend für Attiken der Nebengebäude und für Flachdachgebäude.
- c) Die max. Firsthöhen, gemessen vom vorhandenen gewachsenen Gelände am Giebel unter dem First, dürfen für Gebäude
 - im WA-Gebiet = 9,00 m
 - im Mischgebiet bei eingeschossiger Bauweise = 10,00 m
 - im Mischgebiet bei zweigeschossiger Bauweise = 11,50 mnicht übersteigen.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

Bei eingeschossiger Bebauung im WA- und MI-Gebiet sind Ausnahmen um plus 1 Vollgeschoß im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoß im Sinne des § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 NBauO handelt.

§ 4 Zahl der Wohnungen

Im WA-Gebiet sind je Baugrundstück nur Einzelhäuser mit je 2 Wohnungseinheiten (Höchstgrenze) zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

§ 6 Überbaubare Bereiche und Freileitungen

Die Unterbauung der Schutzstreifen der vorhandenen 30 kV-Freileitungen ist nur in Abstimmung und mit Genehmigung des zuständigen Energieversorgungs-trägers (RWE/Nike) möglich (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

§ 7 Schallschutz

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen auf der Nordseite keine Fenster zu nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden Räumen zulässig. Auf der Ostseite zur K 301 sind im allgemeinen Wohngebiet Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in den gekennzeichneten Bereichen zu Räumen vorzusehen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen.

Im Mischgebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen an der Westseite und der Südseite im 1. Obergeschoß und ggf. im Dachgeschoß (II-geschossige Bauweise) Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (siehe oben) zu Räumen vorzusehen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen.

Zur K 301 reicht das Schalldämmmaß normaler Doppelverglasung aus.

§ 8 Baubeschränkung Mischgebiet

Innerhalb des Schutzstreifens der das Plangebiet innerhalb des Mischgebietes überquerenden 30 kV-Leitung des RWE können bauliche Anlagen nur insoweit errichtet werden, wie die VDE-Bestimmungen zum notwendigen Leitungsabstand eingehalten werden. Für jedes Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens ist die vorherige Zustimmung des RWE notwendig.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

- a) Es sind nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden.

Im westlichen Mischgebietsbereich (Teilbereich 2) sind für gewerbliche, max. eingeschossige Bauten Flach- bzw. flach geneigte Dächer (0° bis 10°) zulässig.

- b) Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu $1/3$ der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab 40° Dachneigung aufwärts zulässig, gemessen in der Mitte der sichtbaren Ansichtsfläche ($h/2$) des Dachaufbaus.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortsgang einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsfläche darf 1,60 m nicht überschreiten.

§ 2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Feste Mauern bzw. Betonelemente sowie Drahtzäune sind unzulässig. Die Höhe eines etwaigen straßenseitigen Zaunsockels darf 0,30 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Die Verwendung von unverkleidetem Beton ist auch hier unzulässig.

Diese Festsetzung gilt ausschließlich für das allgemeine Wohngebiet.

Nachrichtliche Hinweise

1. Gem. § 6 Abs. 2 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) handelt ordnungswidrig, wer fahrlässig oder vorsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,— DM geahndet werden.
2. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 29.02.1988 dargelegt sind.