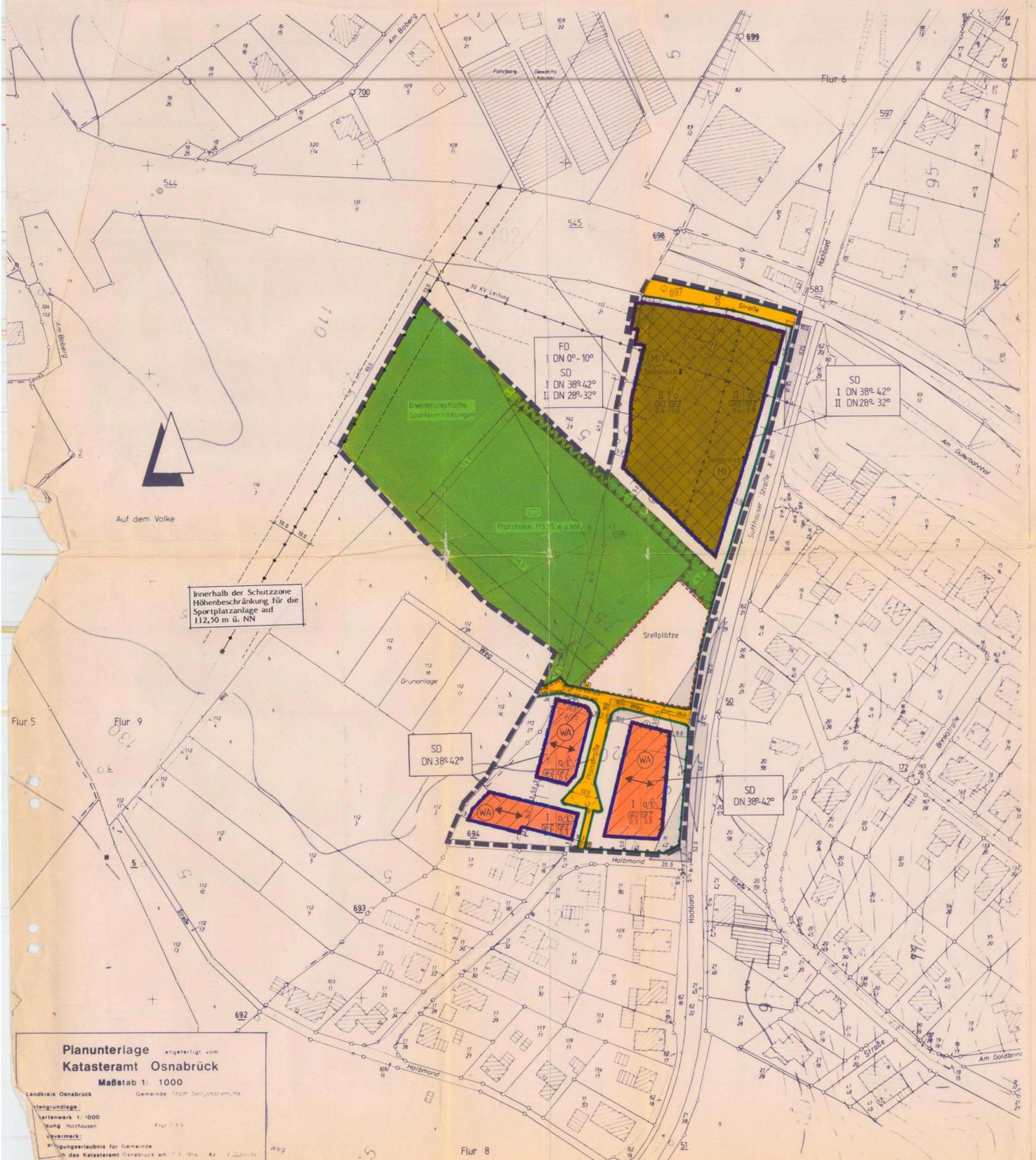




# STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 173 "SPORTANLAGE HOLZHAUSEN"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. BESTANDSANGABEN
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhennlinien mit Höhenangaben über NN
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- ||| usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- o 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
- Lärmschutzwall 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 freizubehaltende 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
- Aufstellfläche für Müllbehälter
- 30 KV Leitung mit Schutzstreifen

#### Textliche Festsetzungen

- ### I. 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 Fahrbahnmittelle, 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 gewachsenen Gelände bis Sparranschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkannte 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
- im Mischgebiet bei eingeschossiger Bauweise = 9,00 m
  - im Mischgebiet bei zweigeschossiger Bauweise = 10,00 m
  - im Mischgebiet bei eingeschossiger Bauweise nicht übersteigen = 11,50 m
- #### § 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-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 Mischgebietbereich (Teilbereich 2) sind für gewerbliche, max. eingeschossige Bauten Flach- bzw. nach 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 400 Dachneigung aufwärts zulässig, gemessen in der Mitte der sichtbaren Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus.

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

#### § 2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Feste Mauern bzw. Betonenelemente sowie Drahtzäune sind unzulässig. Die Höhe eines etwaigen straßenseitigen Zaunsockels darf 0,30 m über OK Fahrbahnanlage 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 nachrichtlich 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: *[Signature]* Stadtdirektor: *[Signature]*

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 örtlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 24.3.88

Stadtdirektor: *[Signature]*

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.9.84).

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 23.3.88

Katasteramt: *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Osnabrück, den 29.02.1988

INGENIEURPLANUNG  
Feldkamp - Lubnow - Witschel  
Rehstraße 13 Tel. 0541/83003  
4500 Osnabrück

*[Signature]*  
Lubnow - Beußner

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.1988 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.01.88 bis 18.02.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor: *[Signature]*

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

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor: *[Signature]*

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor: *[Signature]*

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 24. März 1988

Stadtdirektor: *[Signature]*

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

Osnabrück, den 24. Mai 1988

Landkreis Osnabrück  
Der Oberpräsident  
i.V. *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 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 20.10.1988

Stadtdirektor: *[Signature]*

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

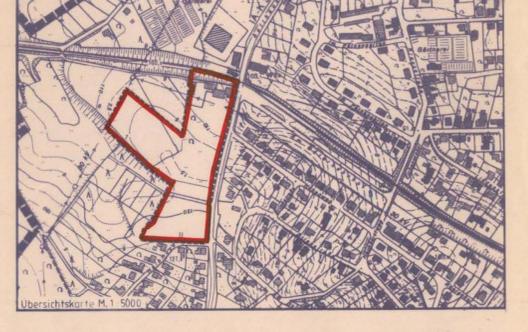
Georgsmarienhütte, den 3.8.89

Stadtdirektor: *[Signature]*

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

Georgsmarienhütte, den 05.09.1996

Stadtdirektor: *[Signature]*



STADT GEORGSMARIENHÜTTE  
Bebauungsplan Nr. 173  
"Sportanlage Holzhausen"  
URSCHRIFT  
Maßstab 1:1000

Planunterlage angefertigt vom  
Katasteramt Osnabrück  
Maßstab 1:1000  
Landkreis Osnabrück  
Gemeinde Stadt Georgsmarienhütte  
Liegenschaftskarte  
Kartenwerk 1:1000  
Liegenschaftskarte Holzhausen  
Vermerk:  
Liegenschaftskarte für Gemeinde  
vom Katasteramt Osnabrück am 7.9.1984. At. 1/24.1984

# 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 ( $6^{\circ}$  bis  $10^{\circ}$ ) zulässig.

- b) Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu  $1/3$  der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab  $40^{\circ}$  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 Ortgang 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.