



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 u. 20 BauNVO)

FH max. 8,5 m Firsthöhe als Höchstmaß (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Innerhalb des WA2 gilt eine maximale Firsthöhe von 8,5 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Im Rahmen des Bestandschutzes ist für Anbauten die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von maximal 8,5 m zulässig, wenn die bestehende Firsthöhe des jeweiligen Bestandsgebäudes durch den Anbau nicht überschritten wird.

§ 3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Bei der Beseitigung von Laub- und Obstbäumen, die einen Stammumfang von über 40 cm gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen, ist je beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.

§ 5 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe erforderlich ist.
- Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert 0,5 oder besser) befestigt.

Präambel und Verfahrensmerkmale

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.9.13 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.6.14 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 01.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Georgsmarienhütte, 01.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.6.14 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 01.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.5.14 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.6.14 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag vom 1.7.14 bis 1.8.14 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 01.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.14 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung ist gem. § 10 BauGB am 15.12.14 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 23 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.14 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.12.2014
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,
Bürgermeister S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holzhausen, Flur 6

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Januar 2014

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.11.2013). 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.

Geschäftsnachweis: L4-982/2013 Osnabrück, 4.12.2014,

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Nutzervertrag-

Dienststempel
gez. Unterschrift
(Unterschrift)

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Brauchwassernutzung

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

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

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, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

4 Inkrafttreten

Von der 3. Änderung sind Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 5, dessen 1. und 2. Änderung und auch der Satzung zum Bebauungsplan „Flur 6“ vom 7.7.1966 betroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen und Bauvorschriften außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung ersetzt.

GEORGS MARIEN HUETTE Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung mit Aufhebung der Satzung zum Bebauungsplan „Flur 6“ vom 7.7.1966 für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS 08-2014

ABSCHRIFT



PETER FLASPÖHLER
DPL-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKEWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 07
peter.flaspohler@online.de
www.peter.flaspohler.de

PETER FLASPÖHLER
DPL-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKEWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 07
peter.flaspohler@online.de
www.peter.flaspohler.de

Auf der Linie schneiden!

Hinweise

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Brauchwassernutzung

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

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

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, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

4 Inkrafttreten

Von der 3. Änderung sind Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 5, dessen 1. und 2. Änderung und auch der Satzung zum Bebauungsplan „Flur 6“ vom 7.7.1966 betroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen und Bauvorschriften außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“, 3. Änderung ersetzt.

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Innerhalb des WA2 gilt eine maximale Firsthöhe von 8,5 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Im Rahmen des Bestandschutzes ist für Anbauten die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von maximal 8,5 m zulässig, wenn die bestehende Firsthöhe des jeweiligen Bestandsgebäudes durch den Anbau nicht überschritten wird.

§ 3 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

§ 4 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB**

Bei der Beseitigung von Laub- und Obstbäumen, die einen Stammumfang von über 40 cm gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen, ist je beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.

§ 5 **Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe erforderlich ist.
- Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert 0,5 oder besser) befestigt.