

Landkreis Osnabrück  
Gemeindebezirk Stadt Georgsmarienhütte  
Gemarkung Oesede

Flur 3

Maßstab 1:1000

Der Stadt Georgsmarienhütte zur Vervielfältigung  
unter den am 25. 2. 1975 anerkannten Bedingungen freigegeben  
durch das Katasteramt Osnabrück. Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Grundstücksverzeichnis vom  
Gesch. B./Nr. 2001/75

Ausgefertigt Osnabrück den 25. 2. 1975  
Katasteramt  
im Auftrage:  
*Wied*

BEBAUUNGSPLAN NR. 137  
"HAKENESCHFELD"

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

AUF GRUND DES § 64 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEGESETZES (NGG) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 2, 9 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 26. 11. 1968 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG SOWIE DER VERORDNUNG ÜBER GESTÄUNGSVORSCHRIFTEN UND KENNZEICHNUNG VON BAUDENKMÄLERN IN BEBAUUNGSPLÄNEN VOM 16. 6. 1974 HAT DER RAT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE AM 11. 11. 1975 DIE AUS NEBENSTEHENDEN ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) AUF GRUND DER TOPOGRAPHIE WIRD FOLGENDES ANNAHME FESTGESETZT:  
GEMAß § 31(1) BBauG IN VERBINDUNG MIT § 17(5) BAUNVO KANN DIE BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE IM VERNEHMEN MIT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE IN DEN 1. GESCH. WA GEBIETEN AUSNAHMEN VON DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZULASSEN, WENN ES SICH HIERBEI UM KELLERGEWÖLBE ODER DACHGESCHOSSE HANDELT, DIE IM SINNE DES § 18 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 2(6) NBO ALS ALLGESCHOSSE GELTEN.

- 2) GÄRTE SIND IM ABSTAND VON MIN. 5m VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUCH AUßERHALB DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28. 1. 1975). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Quertragsarten der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist vorzuziehen möglich.  
Osnabrück, den 14. September 1975  
KATASTERAMT  
Im Auftrage:  
*Julius*

PLANZEICHENERKLÄRUNG U. FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

--- AUZUBEHENDEN TEILBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 130

--- STASSENBEREICHSGRENZE

--- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (UNTERTEILUNG UNVERBUNDLICH)

--- FUSSWEG

--- STRASSENLEITGRÜN MIT PFLANZGEBOT

--- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT ---ZF--- ZUFUHR

--- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

--- ABGRENZUNG WERKSCHIEDLICHER NUTZ UND ABGRENZUNG DER WECHSELNDEN FIRSTRICHTUNGEN

--- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN

--- FLACHDACH

--- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

--- WOLFGANG

--- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - LÄNGERE MITTELACHSE

--- DES HAUPTBAUPRÄPARATS - FIRSTRICHTUNG

--- KINDERSPIELPLATZ

--- BOZPLATZ

--- PFLANZFLÄCHEN

--- DENKMAL

--- ZU SCHÜTZENDER BAUM

--- SICHTDREIECK

--- FREIHALTUNG VON SICHTBEHINDERUNGEN

--- ÜBER 0,50 m HOHE VON FAHRBAHNBEREICHEN

--- LEITUNGSRECHT, ZUGUNSTEN DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE

--- TRAFOSTATION

--- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

--- WA

--- ALLGEMEINES WOHNGEBIET

--- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

--- I II

--- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE

--- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

--- OFFENE BAUWEISE

--- 0,4

--- GRUNDFLÄCHENZAHL

--- 0,5

--- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

--- DARSTELLUNGEN AUS DEM KATASTERPLAN

--- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

--- VORHANDENE GEBÄUDE

--- HÖHENLINIEN

Die Höhen beziehen sich auf NN.  
Höhendarstellung: Vergrößerung der Höhenplatte (1:5000)

HINWEIS  
Nördl. - Süd-Verbindung  
Ost- - West-Verbindung  
Achse gerechnet und nach Koordinaten kartiert nach graphischer Trassierung

Osnabrück im September 1975  
SUDAU + HAHM  
Beratende Ingenieure VBI

DIE STADT HAT AM 24. SEP. 1975 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN  
GEORGSMARIENHÜTTE, DEN 11. 11. 1975

BÜRGERMEISTER  
STADTDIREKTOR

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT AUF DIE ZUER EINES MONATS VOM 11. 11. 1975 BIS 11. 12. 1975 EINSCHLIEßLICH ÖFFENTLICH AUSLEGEN ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICH AUSLEGEN BEKANNT GEMACHT, WODURCH GEORGSMARIENHÜTTE, DEN 11. 11. 1975

STADTDIREKTOR

DIE STADT HAT NACH § 10 BBauG IN DER SITZUNG AM 21. 11. 1975 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
GEORGSMARIENHÜTTE, DEN 11. 11. 1975

BÜRGERMEISTER  
STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 28. DEZ. 1975 GENEHMIGT WORDEN  
OSNABRÜCK, DEN 28. DEZ. 1975

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT  
OSNABRÜCK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS OSNABRÜCK AM 31. 12. 1975 GEMAß § 12 BBauG INKRAFTGETRETEN  
GEORGSMARIENHÜTTE, DEN 11. 11. 1975

STADTDIREKTOR

FÜR DIE BEARBEITUNG DES PLANENTWURFS:

NILEG

Niedersächsische Landesvermessungsbehörde

Plan Nr. 6150/1

Blatt Nr. 1658

Objekt: GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 137

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: 27. 10. 75

Geprüft: 27. 10. 75

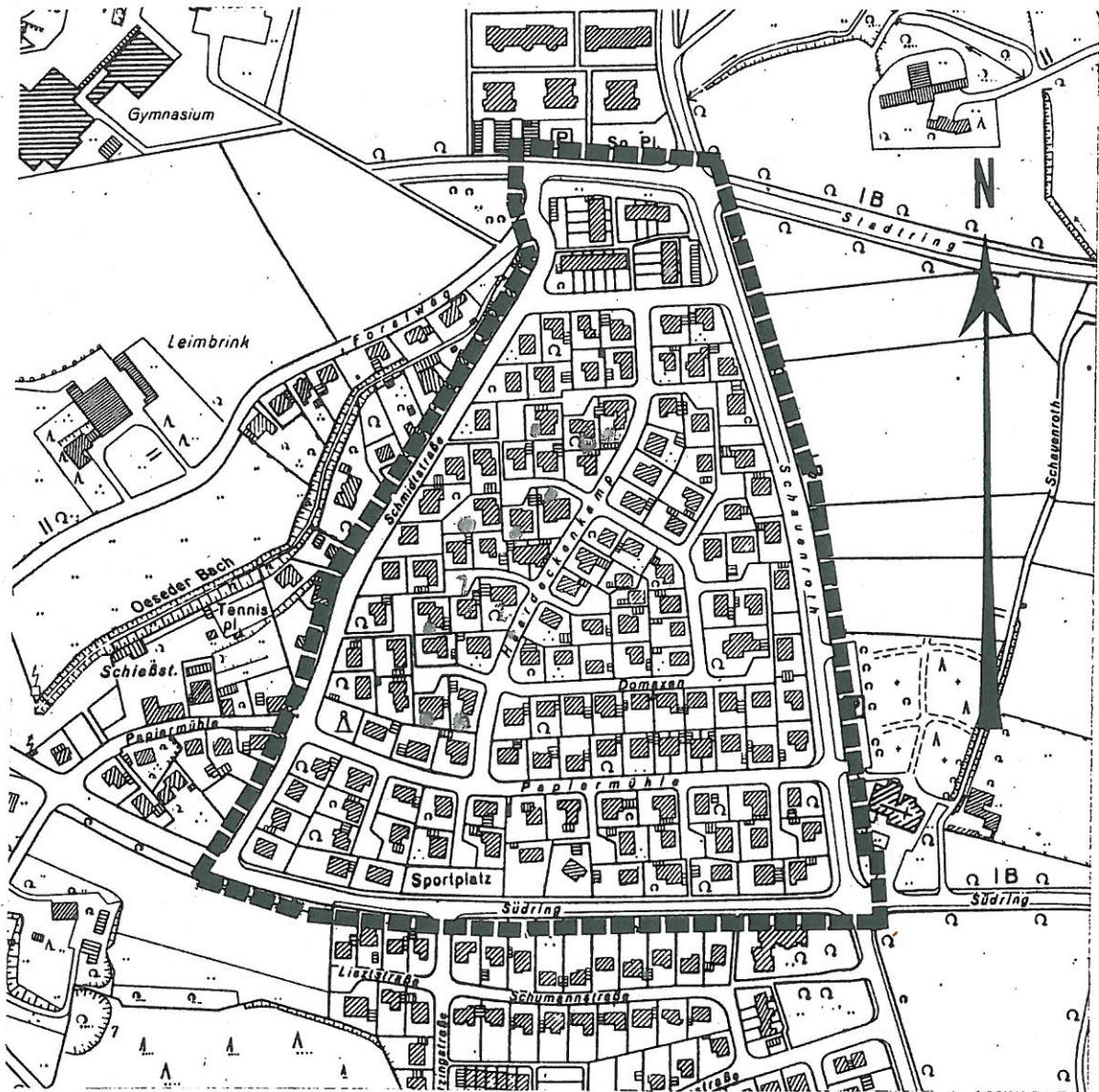


# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 137 Hakeneschfeld**

## **Textliche Festsetzungen**

- 1) Auf Grund der Topographie wird folgende Ausnahme festgesetzt:  
Gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte in den I-gesch. WA-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulassen, wenn es sich hierbei um Kellergeschosse oder Dachgeschosse handelt, die im Sinne des § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) NbauO als Vollgesch0ß gelten.
- 2) Garagen sind im Abstand von min. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Übersichtsplan M. 1 : 5 000



## Stadt Georgsmarienhütte

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 137

" H A K E N E S C H F E L D "

- 1. Änderung

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - 1. Änderung  
zum Bebauungsplan Nr. 137 " Hakeneschfeld "**

Aufgrund des § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die nachstehende 1. Änderung zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Hakeneschfeld" als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 06.01.1995

gez. Lunte

Bürgermeister

S

gez. Licher

Stadtdirektor

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - 1. Änderung  
zum Bebauungsplan Nr. 137 " Hakeneschfeld "**

**§ 1 Geltungsbereich der 1. Änderung**

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 und ist deckungsgleich mit dem Ursprungsplan, der begrenzt wird:

im Norden

durch den " Stadtring " (im Ursprungsplan Planstraße " C ")

im Süden

durch den " Südring " (im Ursprungsplan Planstraße " B ")

im Osten

durch die Straße " Schauenroth " (im Ursprungsplan Planstraße " A ")

im Westen

durch die " Schmidtstraße " (im Ursprungsplan Planstraße " D ").

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, M. 1 : 5 000, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

**§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, Dachform/Dachneigung, Dachaufbauten**

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Als 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 Sockelhöhe = Oberfläche Erdgeschoß darf 0,50 m über dem Bezugs-Höhenpunkt liegen (Ausnahme siehe § 5 der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen am 25.10.1977).



Für die im Planbereich zulässigen baulichen Anlagen mit Satteldach oder Walmdach darf der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut das Maß von

4,50 m bei 1-geschossigen Gebäuden  
und

7,25 m bei 2-geschossigen Gebäuden  
gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten Höhen sind zulässig

3,00 m als max. Geschosshöhe

1,00 m als max. Drenpelhöhe (ab Oberfläche Fußboden Obergeschoß bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen)

Für die im Plangebiet zulässigen Gebäude mit Flachdach darf die Gebäudehöhe das Maß von 4,00 m, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt bis Oberkante Gesims, nicht überschreiten.

## 2.2 Dachform/Dachneigung

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen. Im Bereich 1 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig.

Im Bereich 2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.

Im Bereich 3 sind neben Flachdächern bis 10° Neigung auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.

## 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig, jedoch darf die Breite der Dachaufbauten 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.

Im Bereich 3 (Flachdachbereich) sind in den nach Norden gerichteten Dachflächen keine Aufbauten (Gauben, Frontispize) und/oder Dacheinschnitte (Loggien, Balkone) zulässig.

## § 4 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen müssen mit Flachdach versehen werden. Wellblechgaragen sind unzulässig. Profilblechgaragen sind nur zulässig, wenn sie einen Strukturaußenputz erhalten.

## Hinweis

Die weiterhin gültigen §§ 3 und 5 der als Satzung am 25.10.1977 zum Bebauungsplan Nr. 137 "Hakeneschfeld" beschlossenen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden nachrichtlich übernommen.

### § 3 Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze) dürfen eine Höhe von 0,60 m, gemessen ab Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Auf den übrigen Grundstücksgrenzen darf das Maß von 1,20 m nicht überschritten werden.

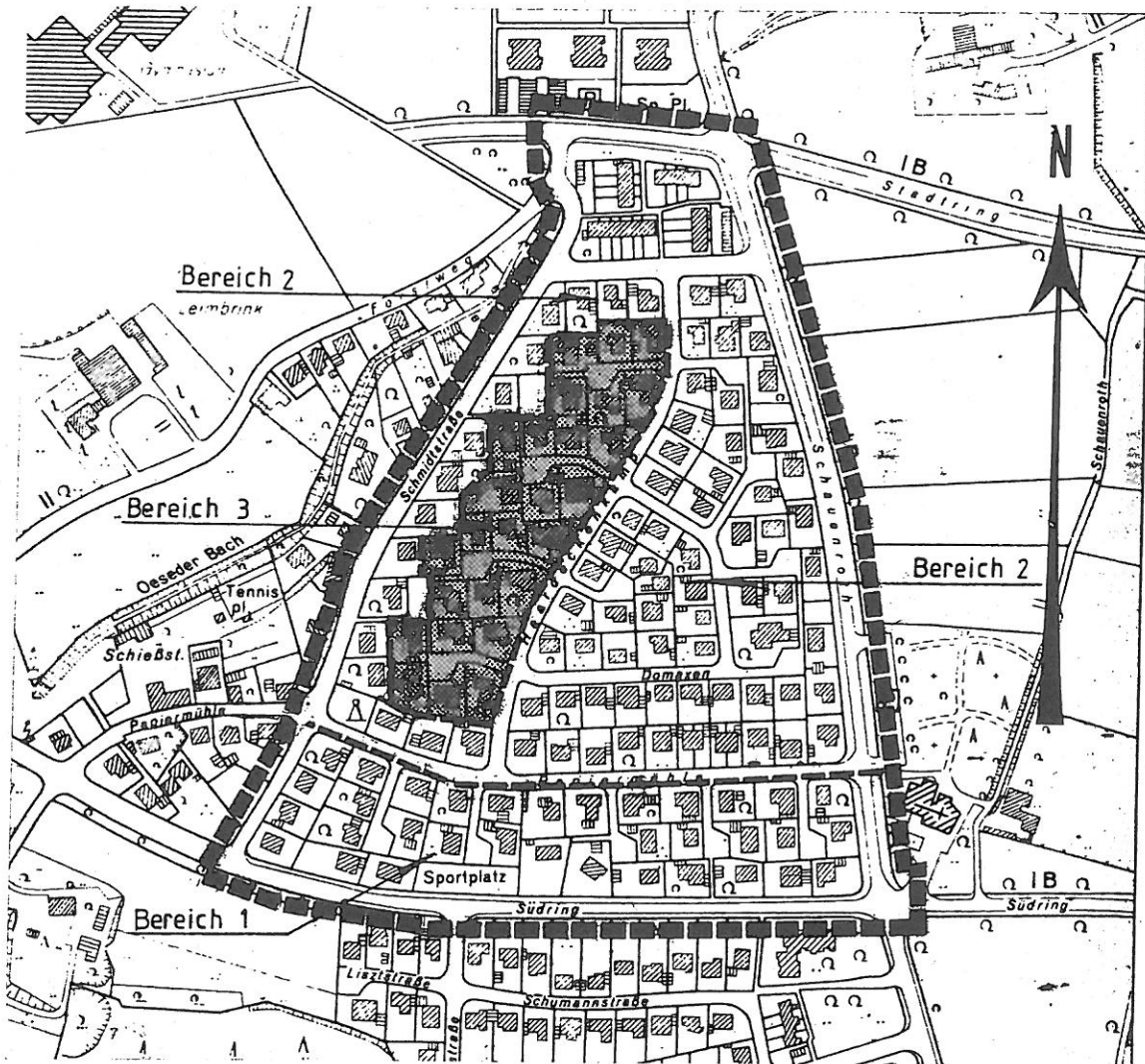
Einfriedungen aus Stein oder Beton dürfen auf allen Grundstücksgrenzen das Maß von 0,30 m über Gelände nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Stützmauern.

Stacheldrahtzäune und engmaschige Drahtzäune (Maschenabstand kleiner als 4 cm) sind unzulässig.

### § 5 Ausnahmen

Von den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift ist eine Ausnahme von der zulässigen Sockelhöhe zulässig, wenn der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1 m beträgt. Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß darf in mindestens 1 Punkt nicht höher als das vorhandene Gelände liegen.

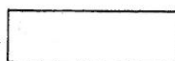
Anlage zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung  
zum Bebauungsplan Nr. 137 "Hakeneschfeld"



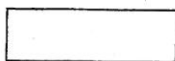
Übersichtsplan M . 1 : 5 000

Zeichenerklärung:

Dachausbildung



Bereich 1 - Sattel-, Walmdächer 38° - 45°



Bereich 2 - Sattel-, Walmdächer 28° - 35°



Bereich 3 - Fachdächer bis 10° sowie  
Walmdächer 28° - 35°



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Dachausbildung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.02.1993 die Aufstellung der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplanes Nr. 137 " Hakeneschfeld " beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 06.01.1995

S

gez. Licher

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 17.02.1994 dem Entwurf der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung liegen vom 28.06.1994 bis 12.08.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 06.01.1995

S

gez. Licher

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 06.01.1995

S

gez. Licher

Stadtdirektor

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

Osnabrück, den 21. April 1995

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
In Vertretung

S.

gez. Rottmann



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 137 "Hakeneschfeld" ist gem. § 12 BauGB am 15.06.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 12 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.1995 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.06.1995

S

gez. Licher  
Staddirektor

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

Georgsmarienhütte, 03.09.1996

S

gez. Licher  
Staddirektor

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

Georgsmarienhütte, 08.08.2002

S

gez. Lunte  
~~Staddirektor~~  
Bürgermeister

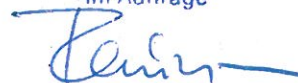
### Beglaubigung

Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.

Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, den 20.06.1995

Der Staddirektor  
Im Auftrage







## B e g r ü n d u n g

### **der " Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung " - 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 137 " Hakeneschfeld " - 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 137 "Hakeneschfeld" setzte drei Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen fest.

Im Bereich 1 sind nur Sattel-, Walmdächer mit 38° - 45°, im Bereich 2 nur Sattel-, Walmdächer mit 28° - 35° und im Bereich 3 nur Flachdächer zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Hakeneschfeld" wurden die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen aufgehoben, um sie mit der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 137 - 1. Änderung neu und abschließend zu regeln. Diese Neuregelung sieht vor, daß im Bereich 1 weiterhin Sattel-, Walmdächer mit 38° - 45° Dachneigung, im Bereich 2 Sattel-, Walmdächer mit 28° - 35° Dachneigung und im Bereich 3 neben den Flachdächern auch Walmdächer mit 28° - 35° Dachneigung zulässig sind.

Hierzu wird der § 2 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 "Hakeneschfeld" der Stadt Georgsmarienhütte, als Satzung am 25.10.1977 beschlossen, neu gefaßt.

Aus heutiger Sicht erscheint die ursprüngliche Begründung, Gliederung des Baugebietes durch Flachbauten, städtebaulich nicht für so bedeutungsvoll, als daß nicht teilweise auf Flachdächer verzichtet werden könnte, zumal aus der Struktur des Gebietes dies nicht zwingend abgeleitet werden kann.

Eine Bebauung mit Steildächern unterschiedlicher Neigung zusammen mit Flachdächern wird sich nicht negativ auf die städtebauliche Qualität des Plangebietes auswirken; zumal das Nebeneinander von Flachbauten und Gebäuden mit Steildächern in den Randbereichen des Plangebietes ohnehin vorhanden ist.

Mit der Festsetzung von Walmdächern im Bereich 3 soll sich wieder ein typischer Bereich entwickeln, der einmal vorrangig von Walmdächern geprägt werden wird.

Unter dem Aspekt der Verknappung von Bauland erscheint es geradezu städtebaulich geboten, auf eine Optimierung hinsichtlich der Nutzung hinzuwirken, um so die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes zu ermöglichen, was im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Mit der Zulässigkeit von Walmdächern anstelle von Flachdächern soll auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen werden.

Im Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde beschlossen, daß

- für den Bereich 3 des Plangebietes neben den Flachdächern nur Walmdächer zulässig sind und die nach Norden gerichteten Dachflächen keine Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte erhalten dürfen
- der § 4 der Bauvorschrift bezüglich der Zulässigkeit von "Carports" zu ändern ist.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Walmdächern wird damit begründet, daß sie einerseits im Nebeneinander Flachdach-Steildach besser vermitteln, andererseits sich positiv auf die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke auswirken.

Mit dem Ausschluß von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten im Bereich der nach Norden gerichteten Dachflächen soll dem Nachbarschutz bezüglich der Einsichtsmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke Rechnung getragen werden.



Diese Einschränkungen in der Nutzung der Dachgeschosse sind im Hinblick auf die relativ großen Erdgeschoßgrundrisse jedoch gering, zumal die zulässige Geschossigkeit keine volle Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Mit der Streichung der Vorschrift im § 4 "Garagen aus Holz sind unzulässig" soll die Errichtung von "Carports" ermöglicht werden, für die vornehmlich Holzkonstruktionen zur Anwendung gelangen. Mit dieser Änderung soll sowohl dem Bestand als auch der Entwicklung Rechnung getragen werden. Diese Änderung wirkt sich insgesamt positiv auf die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet aus.

Da diese Änderungen geringfügig sind und die Grundsätze der Planung nicht berührt werden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

Bearbeitet:

Stadt Georgsmarienhütte  
Stadtplanungsamt

Georgsmarienhütte, 06.01.1995

S

gez. Licher  
Stadtdirektor