



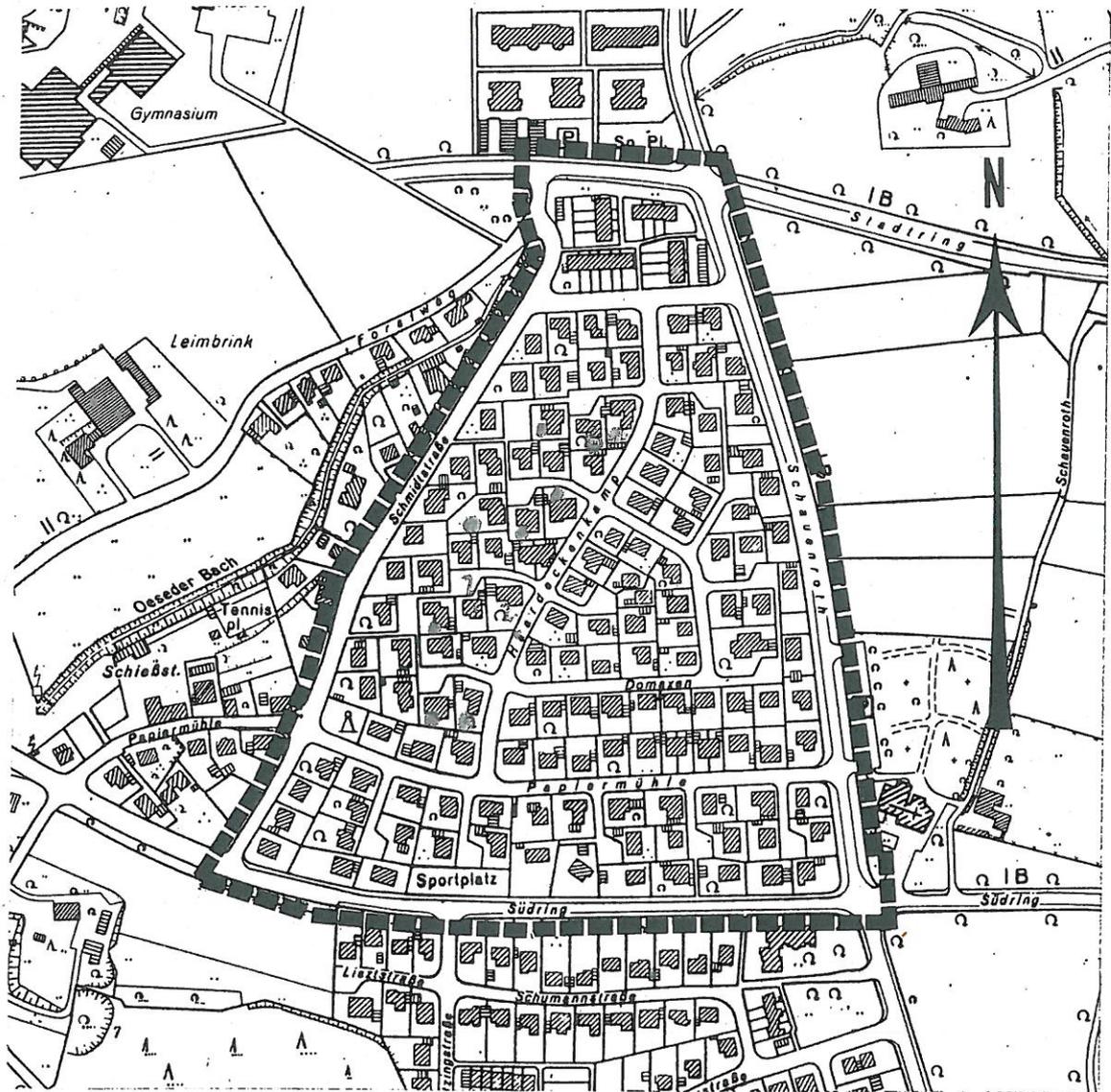
# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 137 Hakeneschfeld**

## **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 Vollgeschöß gelten.
- 2) Garagen sind im Abstand von min. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

# ABSCHRIFT

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.

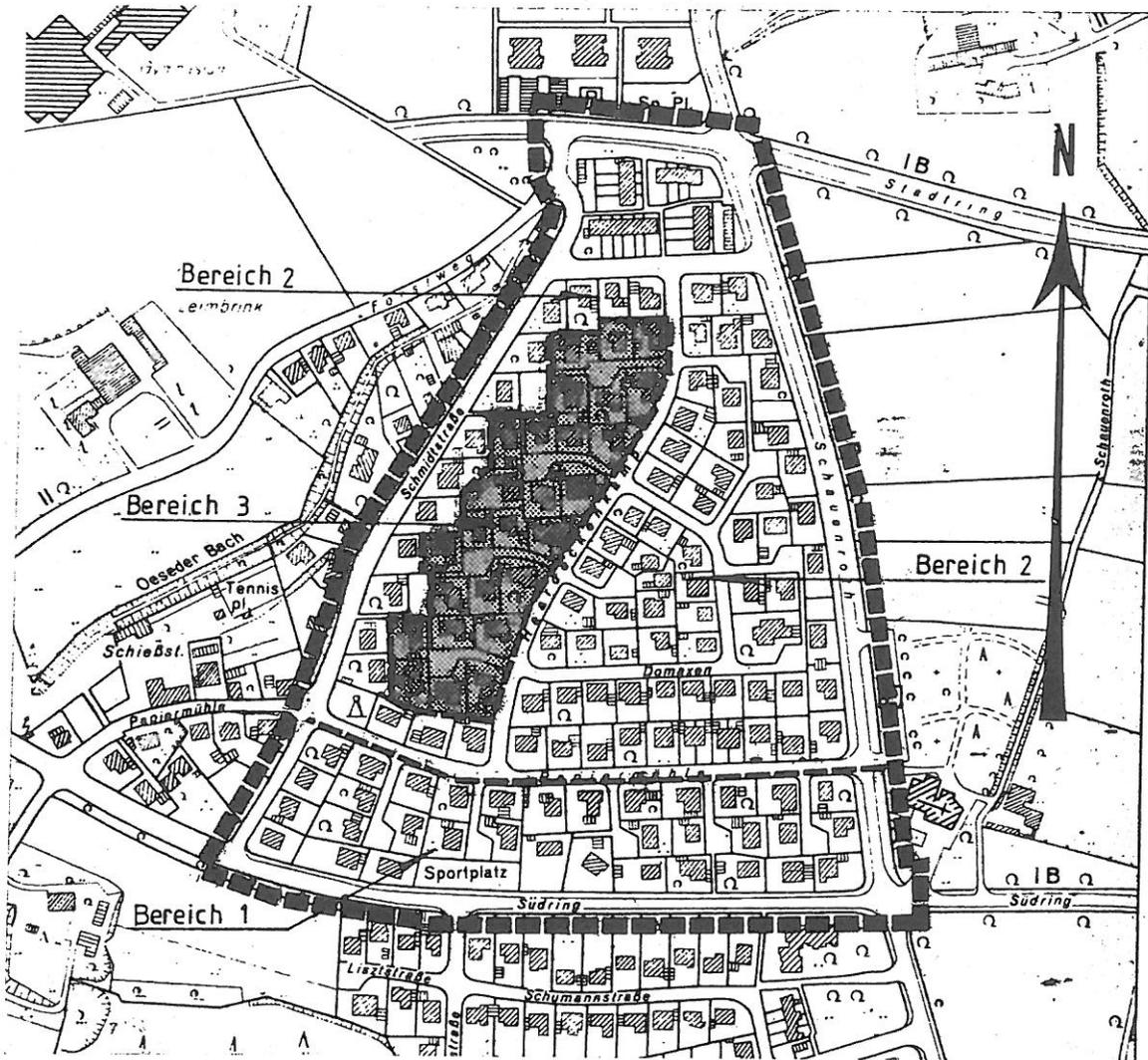
Einfriedungen aus Stein oder Beton dürfen auf allen Grundstücksgrenzen das Maß von 0,30 m über Gelände nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Stützmauern.

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

### **§ 5 Ausnahmen**

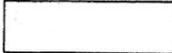
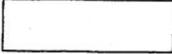
Von den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift ist eine Ausnahme von der zulässigen Sockelhöhe zulässig, wenn der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1 m beträgt. Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß darf in mindestens 1 Punkt nicht höher als das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

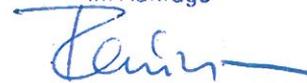
### Beglaubigung

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 Nachbartschutz bezüglich der Einsichtmöglichkeiten 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