

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 198

"OELMÜLLERS ESCH"



Geltungsbereich
B-Plan Nr. 208
"Östlich Albert-Schweitzer-Str."

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte, Stadt
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
Gemarkung Holzhausen
Flur 5 und 6
Feldvergleich vom 28.01.1991
Az.: V 2007/91
Katasteramt Osnabrück, den 06.03.1995

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) ; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenschreiben DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet i.V.m. den textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- 0 offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 198

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

§ 2 Firsthöhe
WA-1-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt (sh. §1) 9,50 m nicht überschreiten.
WA-2-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt (sh. §1) 10,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse
In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 15 (5) BauNVO ein zweites Vollgeschosß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschosß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt.

§ 4 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl -auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche- nicht überschritten werden. Auch ausnahmsweise sind Überschreitungen nicht zulässig.

§ 5 Geschossflächenzahl
Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr. 6 sind in den WA-1-Gebieten pro Grundstück max. 4 Wohnungen und in den WA-2-Gebieten pro Grundstück max. 6 Wohnungen zulässig.

§ 7 Anordnung der Stellplätze
Auf den Grundstücken westlich der Planstraße ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nur in einer Tiefe von 20,0 m, gemessen von der seitlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße, auf den Grundstücksflächen zulässig.

§ 8 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG
Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Stadt Georgsmarienhütte auf Grundlage des § 8a(5) BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

§ 9 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigelegt.
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

§ 10 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§ 11 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdrücklässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§ 12 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V. mit Nr. 25 a BauGB).

§ 13 Festsetzungen zum Immissionsschutz
In dem WA-2-Gebiet (1. Bauzeile) an der "von-Galen-Straße" wird ein Beurteilungspegel tags von bis zu 59,4 dB(A) und nachts von bis zu 49,4 dB(A) erreicht. Gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäude dieses Bereiches den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II zuzuordnen (erforderliches bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile 30 dB). Die Außenbauteile der Südfassade sind entsprechend den vorgenannten Anforderungen herzustellen. Zur Be- und Entlüftung notwendige Fenster sind mit schalldämmenden Be- und Entlüftungselementen auszuführen.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize - Dachflächenfenster

- a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
Im WA-1-Bereich muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.
Im WA-2-Bereich muß die Dachneigung zwischen 28° und 36° betragen.
Dachaufbauten (Gauben), Dachzeinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesette darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der senkrechten Ansichtsfäche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dachzeinschnittes nicht überschreiten.

- d) Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfäche wird auf 1,60 m begrenzt. Frontispize müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten.
Dachaufbauten -einschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.

- e) Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen über Bezugs-Höhenpunkt, sh. § 1).

Textlicher Hinweis:

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldrandbereich gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung aus Verkehrssicherheitsgründen dauernd zu überwachen und ggf. gefährdeter Baumbestand rechtzeitig vom Eigentümer zu entfernen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 12 des BauGB - Maßnahmen und der §§ 56, 9° und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 44 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 198, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschuß

Der Rat - Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 15.02.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 28.01.1991.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthotik ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 18.04.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Wallenhorst, den 06.03.1995

Linne Stadtdirektor

INGENIEUR
PLANUNG
Büro für Stadtbaugesam
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Tel. 05473 7178-0 • Fax 05473 7178-10

Öffentliche Auslegung

Der Rat - Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.10.1994 bis 25.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 15.02.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat - Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.1995 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.02.1995 bis 03.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 15.02.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 18.04.1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage i. d. Z. Ausnahme der durch den Rat der Stadt Georgsmarienhütte öffentlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde, den 18.04.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 18.04.1995 aufgeführten Auflagen Maßgaben Ausnahmen in seiner Sitzung am 06.03.1995 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen Maßgaben vom 18.04.1995 bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 198 ist gemäß § 12 (6) BauGB-MaßnahmenG nicht nach § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz des Baugesetzbuches anzulegen.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes entsprechend dem Satzungsbeschuß vom 06.03.1995 ist im Amtsblatt des Landkreises am 15.04.1995 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1995 ortsüblich geworden.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, den 05.09.1995

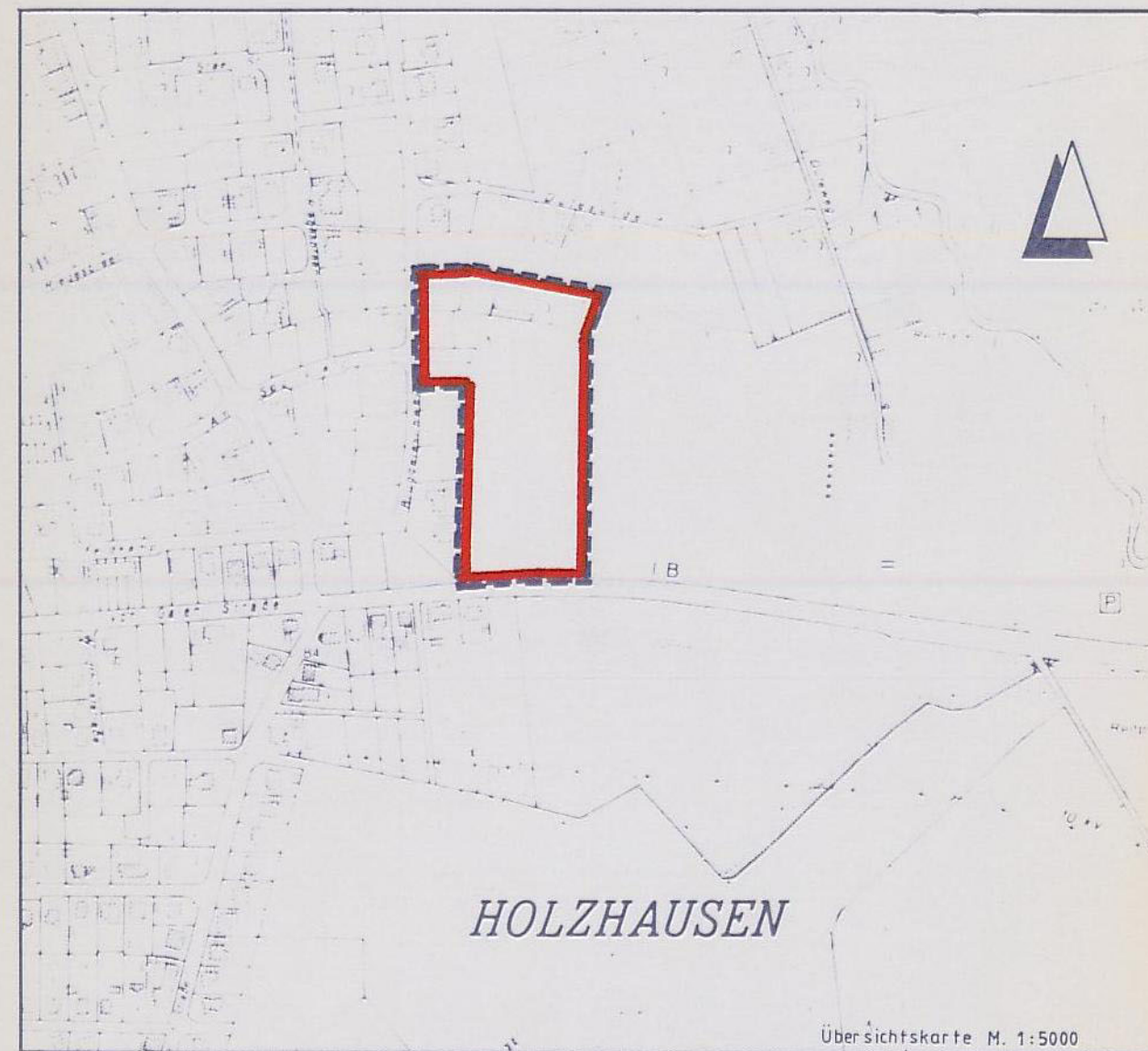
Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor

Mängel und Abwägung

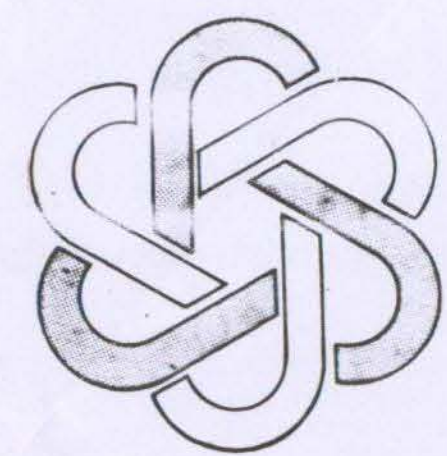
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 08.08.2002

Kunt Bürgermeister
Linne Stadtdirektor



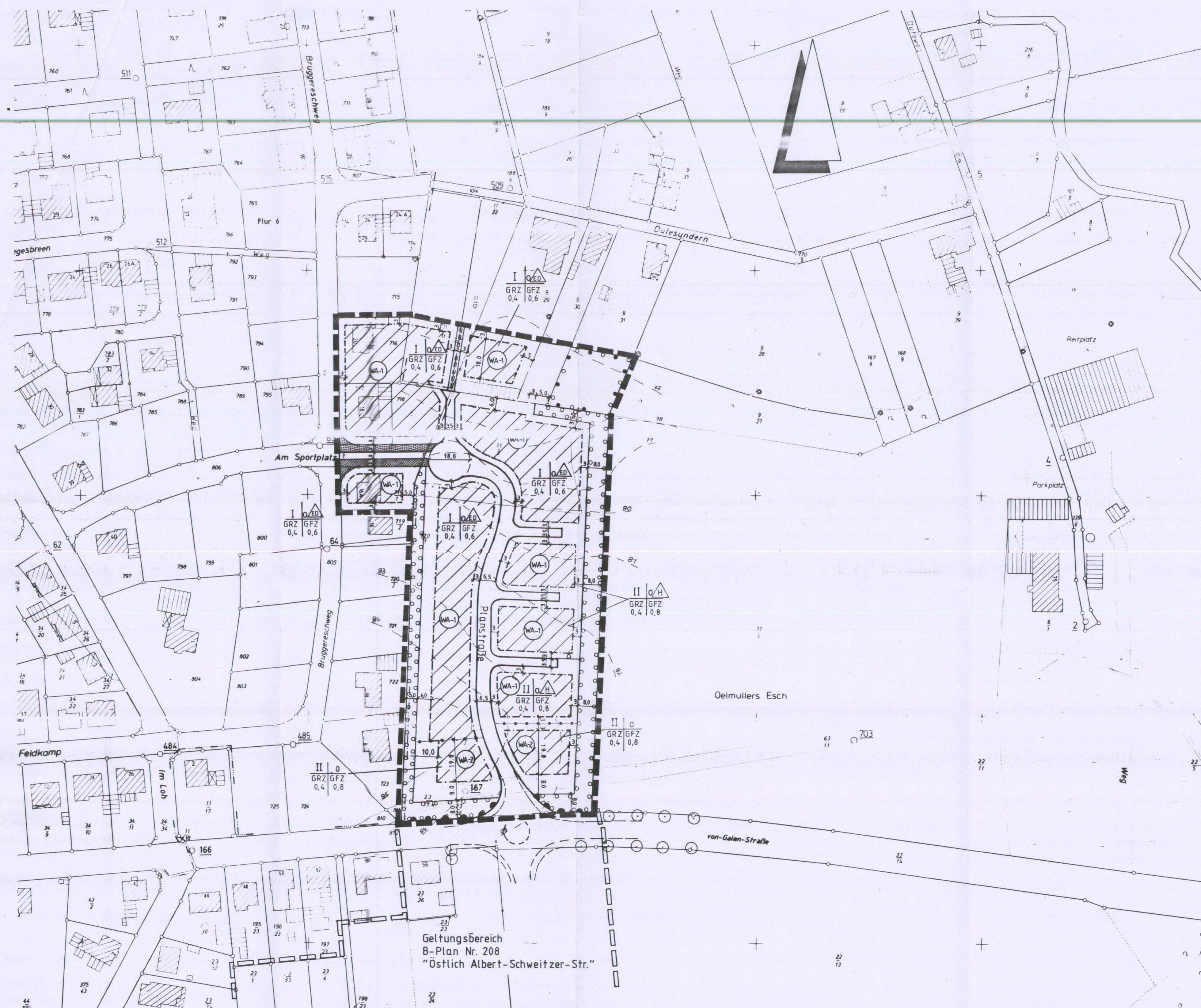
URSCHRIFT
STADT GEORGSMARIENHÜTTE
Bebauungsplan Nr. 198
"Oelmüllers Esch"
mit Örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1:1000



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 198

"OELMÜLLERS ESCH"



Planunterlage

Katasteramt Osnabrück

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte, Stadt
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Geometrische Höhen: Flur 5 und 6
Feldvergleich vom 28.01.1991
Katasteramt Osnabrück, den 06.11.1991
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVB. S. 187) ; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

I. BESTANDSANGABEN

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

Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärungen DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet i.V.m. den textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- o offene Bauweise
- △ Einzel- und Doppelhausbebauung
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßengrenzlinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 198

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK, fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

§ 2 Firsthöhe

WA-1-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt (sh. §1) 9,50 m nicht überschreiten.
WA-2-Bereich:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt (sh. §1) 10,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO ein zweites Vollgeschöf zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöf im Sinne von § 2 (4) NBauVO handelt.

§ 4 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - nicht überschritten werden. Auch ausnahmsweise sind Überschreitungen nicht zulässig.

§ 5 Geschosflächenzahl

Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 sind in den WA-1-Gebieten pro Grundstück max. 4 Wohnungen und in den WA-2-Gebieten pro Grundstück max. 6 Wohnungen zulässig.

§ 7 Anordnung der Stellplätze

Auf den Grundstücken westlich der Planstraße ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nur in einer Tiefe von 20,0 m, gemessen von der seitlichen Straßengrenzlinie der Planstraße, auf den Grundstücksflächen zulässig.

§ 8 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG

Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Stadt Georgsmarienhütte auf Grundlage des § 8a(5) BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

§ 9 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigelegt.

Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

§ 10 Durchdringung des Siedlungsbereiches (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§ 11 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdrähtiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§ 12 Begründung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V. mit Nr. 25 a BauGB).

§ 13 Festsetzungen zum Immissionschutz
In dem WA-2-Gebiet (i. Bauzeile) an der "von-Galen-Straße" wird ein Beurteilungspegel tags von bis zu 59,4 dB(A) und nachts von bis zu 49,4 dB(A) erreicht. Gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäude dieses Bereiches den Anforderungen des Lärmschutzbereichs II zuzuordnen (erforderliches bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile 30 dB). Die Außenbauteile der Südfassade sind entsprechend den vorgeannten Anforderungen herzustellen. Zur Be- und Entlüftung der Fassade sind mit schalldämmenden Be- und Entlüftungselementen auszuführen.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize - Dachflächenfenster

- a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
- b) Im WA-1-Bereich muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.
Im WA-2-Bereich muß die Dachneigung zwischen 28° und 36° betragen.
- c) Dachaufbauten (Gauben), Dach-einschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite - gemessen in der senkrechten Ansicht (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dach-einschnittes nicht überschreiten.
- d) Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfäche wird auf 1,60 m begrenzt. Frontispize müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf herausragen.
- e) Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzsäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen über Bezugs-Höhenpunkt, sh. § 1).

Textlicher Hinweis:

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldrandbereich gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung aus Verkehrssicherheitsgründen dauernd zu überwachen und ggf. gefährdeter Baumbestand rechtzeitig vom Eigentümer zu entfernen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1(2) des BauGB - Maßnahmen und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 198 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995
gez. Lunte (Siegel) gez. Licher
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 30.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 15.02.1995
gez. Licher
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.08.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVB. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 12.04.1995

Katasteramt Osnabrück, den 12.04.1995
gez. Seifert (Siegel) Verm.-rat (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Waltenhorst, den 06.03.1995
Eversmann

Örtliche Auslegung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 den gebildeten Entwurf des Bebauungsplans auf der Begründung zugestimmt und den ortsüblichen Auslegung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB - Maßnahmen G beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.10.1994 bis 25.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Georgsmarienhütte, den 15.02.1995
gez. Licher
Unterschrift

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 den gebildeten Entwurf des Bebauungsplans auf der Begründung zugestimmt und den ortsüblichen Auslegung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB - Maßnahmen G beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.02.1995 bis 03.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Georgsmarienhütte, den 15.02.1995
gez. Licher
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.1995 als Satzung i.d. 10. BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995
gez. Licher
Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.04.1995 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (A) festgestellt. Die Verletzung ist nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde, den 15.04.1995
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 06.03.1995 den Beitritt zum Bebauungsplan beschlossen. Der Beitritt ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (A) festgestellt. Die Verletzung ist nicht geltend gemacht.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995
gez. Licher
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft am 15.04.1995.

Georgsmarienhütte, den 18.04.1995
gez. Licher
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

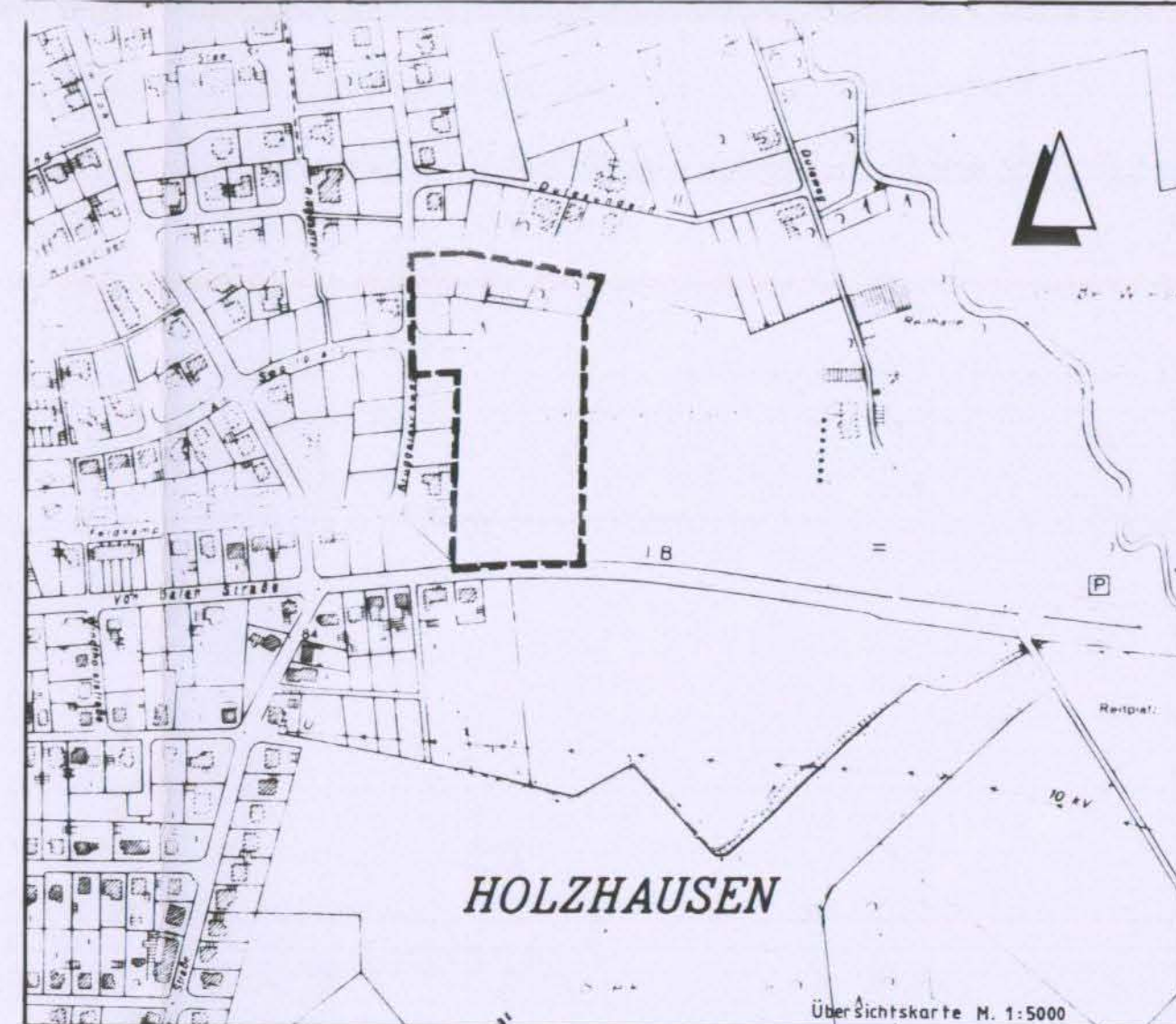
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 06.04.1996
gez. Licher
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Georgsmarienhütte, den 08.08.2002
gez. Lichte
Unterschrift
Bürgermeister



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Bebauungsplan Nr. 198

"Oelmüllers Esch"

mit Örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

§ 2 Firsthöhe

WA-1-Bereich:

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt (sh. §1) 9,50 m nicht überschreiten.

WA-2-Bereich:

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt (sh. §1) 10,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO ein zweites Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt.

§ 4 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl -auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche- nicht überschritten werden. Auch ausnahmsweise sind Überschreitungen nicht zulässig.

§ 5 Geschoßflächenzahl

Gem. §20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§6 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. §9 (1) Nr. 6 sind in den WA-1-Gebieten pro Grundstück max. 4 Wohnungen und in den WA-2-Gebieten pro Grundstück max. 6 Wohnungen zulässig.

§7 Anordnung der Stellplätze

Auf den Grundstücken westlich der Planstraße ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nur in einer Tiefe von 20,0 m, gemessen von der seitlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße, auf den Grundstücksflächen zulässig.

§8 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG

Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Stadt Georgsmarienhütte auf Grundlage des § 8a(5) BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

§9 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9(1)Nr.25 BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigelegt.

Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem.

§ 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

§10 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

§11 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§12 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§9 (1) Nr.11 i.V. mit Nr. 25 a BauGB).

§13 Festsetzungen zum Immissionsschutz

In dem WA-2-Gebiet (1. Bauzeile) an der "von-Galen-Straße" wird ein Beurteilungspegel tags von bis zu 59,4 dB(A) und nachts von bis zu 49,4 dB(A) erreicht. Gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäude dieses Bereichs den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II zuzuordnen [erforderliches bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile 30 dB]. Die Außenbauteile der Südfassade sind entsprechend den vorgenannten Anforderungen herzustellen. Zur Be- und Entlüftung notwendige Fenster sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungselementen auszuführen.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize - Dachflächenfenster

- a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
- b) Im WA-1-Bereich muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.
Im WA-2-Bereich muß die Dachneigung zwischen 28° und 36° betragen.
- c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf $\frac{2}{5}$ der jeweiligen Trauflänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche ($h/2$) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.
- d) Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1.60 m begrenzt. Frontispize müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustreten.
Dachaufbauten, -einschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m eingehalten wird.
- e) Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen über Bezugs- Höhenpunkt, sh. § 1).

Textlicher Hinweis:

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldrandbereich gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung aus Verkehrssicherheitsgründen dauernd zu überwachen und ggf. gefährdeter Baumbestand rechtzeitig vom Eigentümer zu entfernen.