

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise  
 Baugrenze

## Stellung baulicher Anlagen

Firstlinie

## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. A. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagswasser**  
Für die hinterliegenden Grundstücke besteht keine Möglichkeit, diese an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Nach § 149 (3) NWG ist somit der Grundstückseigentümer anstelle der Gemeinde zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren, durch geeignete Maßnahmen eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sicherzustellen. Dieses kann beispielsweise durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme erfolgen. Ein Nachweis über die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.
- Brauchwassernutzung**  
3.1 Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.  
3.2 **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.
- Schmutzwasser**  
Die Entsorgung des Schmutzwassers ist nur über private Pumpwerke mit einer Druckleitung zur Straße Boberg möglich.
- Abfallentsorgung**  
Die Anlieger der hinteren Baugrundstücke sind angehalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Am Boberg bereitzustellen.
- Hinweis zum Bahnübergang**  
Die Sichtflächen des betroffenen Bahnübergangs „Am Boberg“ in Bahn-km 3,640 sind entsprechend den Vorgaben der Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nicht bundeseigenen Eisenbahnen ständig freizuhalten.
- 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).
- Inkrafttreten**  
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 treten die bisher im Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen außer Kraft.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 133 „Am Boberg“ Teil 1 – 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 04.07.2008

  
Bürgermeister



## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Am Boberg“ Teil 1 – 4. Änderung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 04.07.2008

  
Bürgermeister



## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Georgsmarienhütte, 04.07.2008

  
Bürgermeister



## Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührter Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 26.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Auf der Grundlage dieses Entwurfs erfolgt gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 10.10.2007 und gem. Ziffer 3 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.10.2007.

Georgsmarienhütte, 04.07.2008

  
Bürgermeister



## Erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührter Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.01.2008 durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 04.07.2008

  
Bürgermeister



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 04.07.2008

  
Bürgermeister



## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 30.08.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 7 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 30.08.2008 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 02.09.2008

  
Bürgermeister



## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO

Im Mischgebiet 2 (MI2) sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i. S. d. § 4a (3) 2 BauNVO nicht zulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### § 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Mischgebiet 2 (MI2) sind je Baugrundstück maximal zwei Wohnungen zulässig.

### § 3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 9 BauGB

Gebäude haben zur nördlichen Grenze des Flurstücks 131/11 (Bahngelände) einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Auf den Baugrundstücken ist zwischen den Hausgärten und dem Bahngelände auf ganzer Länge der Grundstücksgrenze eine feste Grundstückseinfriedung ohne Durchgang von mindestens 100 cm Höhe über dem zukünftigen Geländeniveau zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

### § 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 109/11 bzw. daraus gebildeter Flurstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

### § 5 Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO

Im MI wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20% begrenzt.

Ausnahmsweise ist innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine vollständige Flächenversiegelung zum Anlegen der Grundstückszufahrt zugelassen.

Planunterlagen  
 Geschäftsnachweis  
 L4 – 921/2007

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: Holzhausen Flur 9  
 Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichttechnische oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.2007). 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 **28. Aug. 2008**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
 - Katasteramt -

  
 Vermessungsdirektor



## Örtliche Bauvorschriften

### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133, Teil 1 „Am Boberg“ - 4. Änderung festgesetzten Mischgebiet 2 (MI2).

### 2 Dächer

2.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Pultdächer mit Neigungen von 25 bis 45° zulässig.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialien sind ausgeschlossen.

2.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann bei der Ausführung von Gründächern eine geringere Dachneigung als 25° zugelassen werden.

2.4 Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

2.5 Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

2.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

### 3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung mit den übrigen Pflanzgeboten ist nicht zulässig.

3.2 Werden die übrigen Grundstücksgrenzen abgepflanzt, sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Buchsbaum) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Je Baugrundstück sind zwei standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 4 Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

4.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

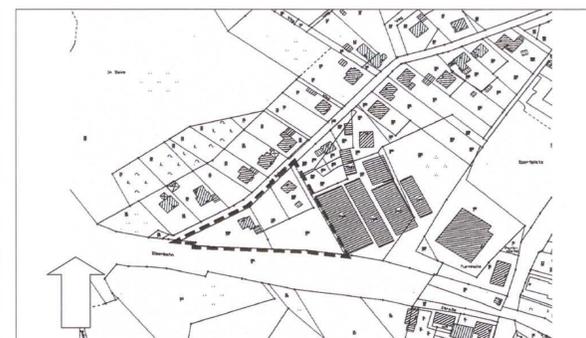


Stadt  
Georgsmarienhütte

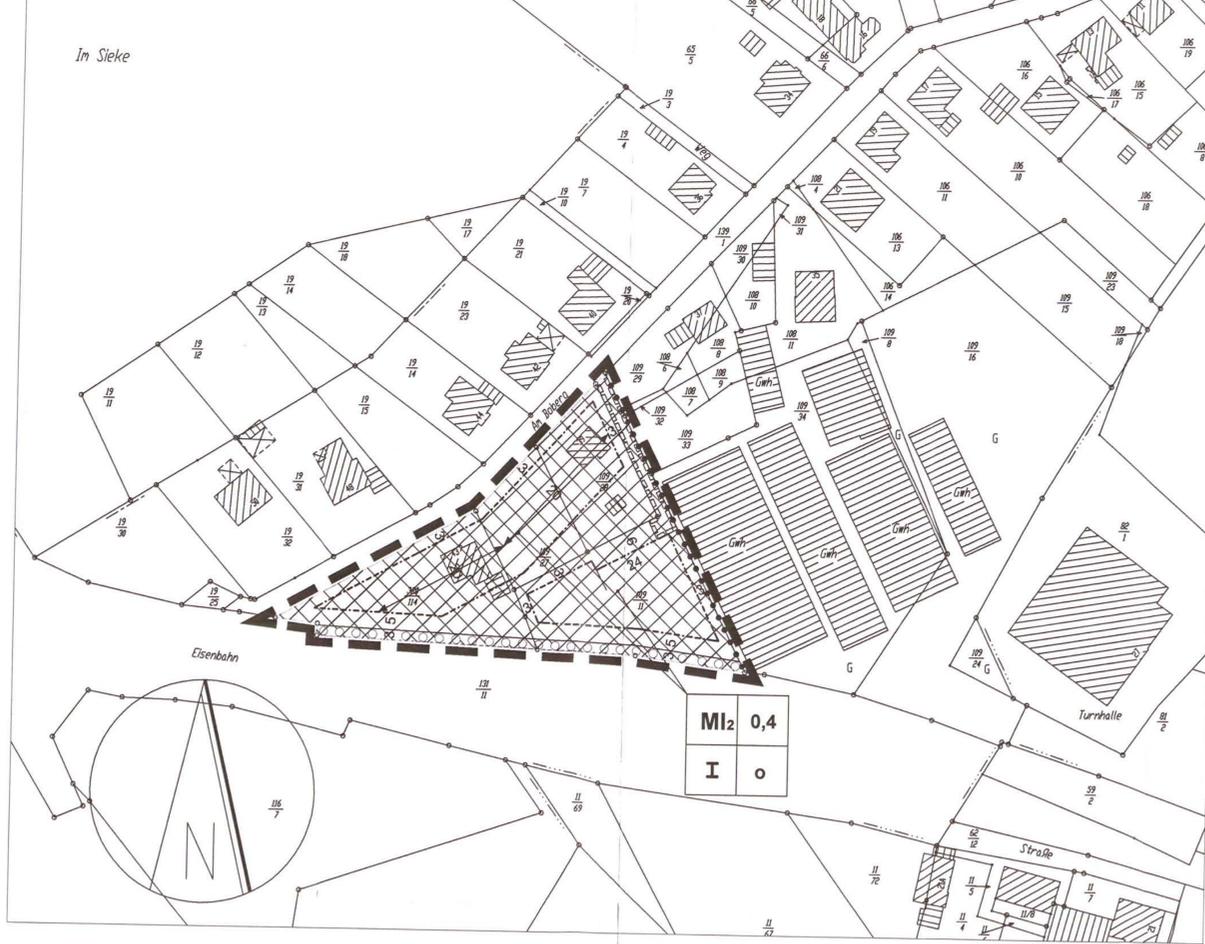
Bebauungsplan Nr. 133, Teil I  
 „Am Boberg“  
 4. (vereinfachte) Änderung  
 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## URSCHRIFT

M. 1:1000



PETER FLASPÖHLER  
 DIPL.-ING. ARCHITEKT  
 FALKENWEG 16  
 31840 HESSISCH OLDENDORF  
 FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
 FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
 peter.flaspoehler@onlineshome.de  
 www.peter-flaspoehler.de



# Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Offene Bauweise  
----- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen**
- Firstlinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. A. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagswasser**  
Für die hinterliegenden Grundstücke besteht keine Möglichkeit, diese an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Nach § 149 (3) NWG ist somit der Grundstückseigentümer anstelle der Gemeinde zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Bauherren, durch geeignete Maßnahmen eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sicherzustellen. Dieses kann beispielsweise durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme erfolgen. Ein Nachweis über die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.
- 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.
- Schmutzwasser**  
Die Entsorgung des Schmutzwassers ist nur über private Pumpwerke mit einer Druckleitung zur Straße Boberg möglich.
- Abfallentsorgung**  
Die Anlieger der hinteren Baugrundstücke sind angehalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Am Boberg bereitzustellen.
- Hinweis zum Bahnübergang**  
Die Sichtflächen des betroffenen Bahnübergangs „Am Boberg“ in Bahn-km 3,640 sind entsprechend den Vorgaben der Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nicht bundeseigenen Eisenbahnen ständig freizuhalten.
- 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).
- Inkrafttreten**  
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 treten die bisher im Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen außer Kraft.

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 133 „Am Boberg“ Teil I – 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Georgsmarienhütte, 04.07.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Am Boberg“ Teil I – 4. Änderung beschlossen.  
Georgsmarienhütte, 04.07.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**  
Gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.  
Georgsmarienhütte, 04.07.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührter Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 26.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Auf der Grundlage dieses Entwurfes erfolgt gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 10.10.2007 und gem. Ziffer 3 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.10.2007.  
Georgsmarienhütte, 04.07.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührter Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.01.2008 durchgeführt.  
Georgsmarienhütte, 04.07.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
Georgsmarienhütte, 04.07.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 30.08.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.08.2008 rechtsverbindlich geworden.  
Georgsmarienhütte, 02.09.2008

gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

**Planunterlage**  
Geschäftsnachweis L4-923/2007

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 9  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.2007). 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 28.08.2008

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück - Katasteramt -**

gez. Dr. Wissel  
Vermessungsdirektor S

## Textliche Festsetzungen

- Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO**  
Im Mischgebiet 2 (MI2) sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i. S. d. § 4a (3) 2 BauNVO nicht zulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB**  
Im Mischgebiet 2 (MI2) sind je Baugrundstück maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 9 BauGB**  
Gebäude haben zur nördlichen Grenze des Flurstücks 131/11 (Bahngelände) einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.  
Auf den Baugrundstücken ist zwischen den Hausgärten und dem Bahngelände auf ganzer Länge der Grundstücksgrenze eine feste Grundstückseinfriedung ohne Durchgang von mindestens 100 cm Höhe über dem zukünftigen Geländeneiveau zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 109/11 bzw. daraus gebildeter Flurstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO**  
Im MI wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20% begrenzt.  
Ausnahmsweise ist innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine vollständige Flächenversiegelung zum Anlegen der Grundstückszufahrt zugelassen.

**Beglaubigung**  
Die Richtigkeit der Abschrift/Kopie wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, dass die beglaubigte Fälschung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.  
Georgsmarienhütte,  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

## Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133, Teil I „Am Boberg“ - 4. Änderung festgesetzten Mischgebiet 2 (MI2).
- Dächer**
- Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Neigungen von 25 bis 45° zulässig.**
- Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialien sind ausgeschlossen.**
- Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann bei der Ausführung von Gründächern eine geringere Dachneigung als 25° zugelassen werden.**
- Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.**
- Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.**
- Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen, Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.**
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturschutz heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung mit den übrigen Pflanzgeboten ist nicht zulässig.**
- Werden die übrigen Grundstücksgrenzen abgepflanzt, sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Buchsbaum) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- Je Baugrundstück sind zwei standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.**
- Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.**

**GEORGS MARIEN HUETTE** Stadt Georgsmarienhütte

**Bebauungsplan Nr. 133, Teil I „Am Boberg“**

**4. (vereinfachte) Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

**ABSCHRIFT**

M. 1:1000

**PETER FLASPOHLER**  
DIPLOM-ARCHITECT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 - 86 24 86  
FAX: 0 (49) 51 52 - 86 24 87  
peter.flaspoehler@onlinehome.de  
www.peter-flaspoehler.de

**PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER**

# Textliche Festsetzungen

## § 1 **Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO**

Im Mischgebiet 2 (MI<sub>2</sub>) sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) 2 BauNVO nicht zulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## § 2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB**

Im Mischgebiet 2 (MI<sub>2</sub>) sind je Baugrundstück maximal zwei Wohnungen zulässig.

## § 3 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 9 BauGB**

Gebäude haben zur nördlichen Grenze des Flurstücks 131/11 (Bahngelände) einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Auf den Baugrundstücken ist zwischen den Hausgärten und dem Bahngelände auf ganzer Länge der Grundstücksgrenze eine feste Grundstückseinfriedung ohne Durchgang von mindestens 100 cm Höhe über dem zukünftigen Geländeniveau zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

## § 4 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 109/11 bzw. daraus gebildeter Flurstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## § 5 **Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 19 (4) BauNVO**

Im MI wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20% begrenzt.

Ausnahmsweise ist innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine vollständige Flächenversiegelung zum Anlegen der Grundstückszufahrt zugelassen.

# Hinweise

## 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. A. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2 Niederschlagswasser

Für die hinterliegenden Grundstücke besteht keine Möglichkeit, diese an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Nach § 149 (3) NWG ist somit der Grundstückseigentümer anstelle der Gemeinde zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Es ist Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn, durch geeignete Maßnahmen eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sicherzustellen. Dieses kann beispielsweise durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme erfolgen. Ein Nachweis über die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

## 3 Brauchwassernutzung

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

### 3.2 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.

## 4 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist nur über private Pumpwerke mit einer Druckleitung zur Straße Boberg möglich.

## 5 Abfallentsorgung

Die Anlieger der hinteren Baugrundstücke sind angehalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Am Boberg bereitzustellen.

## 6 Hinweis zum Bahnübergang

Die Sichtflächen des betroffenen Bahnübergangs „Am Boberg“ in Bahn-km 3,640 sind entsprechend den Vorgaben der Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nicht bundeseigenen Eisenbahnen ständig freizuhalten.

## 7 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).

## 8 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 treten die bisher im Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen außer Kraft.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133, Teil I „Am Boberg“ - 4. Änderung festgesetzten Mischgebiet 2 (MI2).

## 2 Dächer

2.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Neigungen von 25 bis 45° zulässig.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialien sind ausgeschlossen.

2.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann bei der Ausführung von Gründächern eine geringere Dachneigung als 25° zugelassen werden.

2.4 Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

2.5 Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

2.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

## 3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung mit den übrigen Pflanzgeboten ist nicht zulässig.

3.2 Werden die übrigen Grundstücksgrenzen abgepflanzt, sind frei wachsende Hecken oder Schmitzhecken aus standortheimischen Sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Buchsbaum) anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Je Baugrundstück sind zwei standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 4 Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

4.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.