



Planunterlage L4-1354/2001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 13
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.09.2001). 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 07. Mai 2002
Katasteramt Osnabrück im Auftrag
(Unterschrift)
Vermessungsgeobüroamt

- Zeichenerklärung:**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - Grünfläche – Vorbehaltsfläche Friedhof
- Maß der baulichen Nutzung**
- II Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (max.)
 - GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (max.)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
- O Offene Bauweise
 - E + D nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
 - SD I = 40°-45° Satteldach, zulässige Dachneigungsbandbreiten gem. vorh. Vollgeschossen (sh. ÖBV)
 - II = 28°-32°
 - PD Pultdach – Dachneigung (sh. ÖBV)
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Georgsmarienhütte
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung des Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 20 „Hindenburgstraße und Friedhöfe“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 06.05.2002

Bürgermeister

- A. Textliche Festsetzungen**
- Ausnahmeregelung nach BauNVO**
Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
Im MI-Gebiet sind Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 in Verbindung mit § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
 - Vollgeschosse, GRZ-Flächenanrechnung bei Nichtvollgeschossen**
Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschöß auch ein Dachgeschöß lt. § 2 (4) NBO sein kann.
 - Bodenversiegelung / max. GRZ**
Die festgesetzte GRZ max. beinhaltet die gesamte Grundstücksversiegelung durch Hochbauten und Flächenbefestigungen. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
Anteilige Dachflächen von Hochbauten mit dauerhaften Dachflächenbegrünungen und Oberflächen, wie Zufahrten, Wege und Stellplätze, die in Schotterrasen oder wassergebundener Bauart ausgeführt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.
 - Nebenanlagen, Garagen / Carports, Stellplätze**
Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 NBO sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze und deren nördlicher bzw. südlicher (seitlicher) Verlängerung unzulässig.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

- Garagen/Carports gem. § 12 NBO sowie Stellplätze sind nur in einer Tiefe von 15 m – gemessen ab öffentlicher Verkehrsfläche – zulässig sowie innerhalb der überbaubaren Bereiche und deren seitlichen Verlängerung bis zur jeweiligen Nachbar-Grundstücksgrenze. Mit geschlossenen Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carportanlagen können an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden, sind jedoch auf einer Länge bis 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus transparent zu gestalten. Weiterhin ist bei der Planung der Grundstücksausfahrten der vorhandene Ausbauzustand der „Wellenkampstraße“ zu berücksichtigen.
- Grundwasserentnahme**
Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser / Schichtenwasser unzulässig.
 - Bauhöhen**
Die maximale Bauhöhe/Firsthöhe darf nicht mehr als 11 m über den jeweiligen Bemessungshöhepunkt P hinausgehen (P = Schnittpunkt der zur Erschließungsstraße gerichteten Grundstücks-Achse mit OK <Achse> der fertig ausgebauten Fahrbahn).

- B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**
- Stellung baulicher Anlagen / zulässige Dachform und -neigung**
Gemäß Planzeichnung wird die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die zulässigen Dachformen sind **Satteldach** und **Pultdach**. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt
- bei eingeschossiger Bauweise: 45° - 50°
bei zweigeschossiger Bauweise: 28° - 32°
- Die einseitige Neigung der Haupt-Dachfläche hat sich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu orientieren.

- Für die Festsetzung der Dachneigung ist ein Gebäude, dessen zweites Vollgeschoss ein Dachgeschöß gem. NBO darstellt, als „eingeschossig“ zu werten.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist ebenfalls das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach zulässig.
- Dachaufbauten (Gauben) / Frontispize, Konstruktionsabstände**
Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte) sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.
Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,60 m, von den Örtgängen mindestens 1,50 m (Gaubenfußpunkt) Abstand einzuhalten.
Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.
Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen und Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschöß- und Spitzbodengauben („Gäube über Gäube“) sind unzulässig.
Frontispize (Zwerggiebel) sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufseite. Der Frontispiz muß ab Erd- bzw. Kellergeschoß mindestens 0,25 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem Satteldach mit einer Neigung >= des Hauptbaukörpers versehen werden.
 - Begrünung vertikaler Bauteile**
Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).
 - Koniferenpflanzungen**
Koniferen sind nur als Solitär zulässig. Die linienhafte Grundstücksbepflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen Nadelbaumpflanzungen ist nicht zulässig.
 - Doppelhäuser – einheitliche Gestaltung**
Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Außenfassade, in der Dachneigung und -farbe, der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Türformaten und -farben einheitlich zu gestalten.
 - Ausnahmen**
Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV regeln sich nach § 56 (2) NBO.
- C. Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils gültigen Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem § 5 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und/oder den §§ 2 und 5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt.
Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.
- D. Hinweise**
- Ökologische Belange**
Das anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Bei einer Regenwasserversickerung ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
Der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder Fotovoltaikanlagen zur Einsparung von Heiz- bzw. elektrischer Energie wird empfohlen.
Außerdem sollten Fassaden von Hochbauten – soweit technisch möglich – dauerhaft begrünt werden. Die Pflanzung von dauerhafter Dachbegrünung bei flachen/flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.
 - 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeile unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Altablagerungen**
Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, ist dieses unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.
 - Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch den Geltungsbereich dieses Planes erfassten Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 20 „Hindenburgstraße und Friedhöfe“ außer Kraft.

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Hindenburgstraße und Friedhöfe“ 3. Änderung einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit ÖBV und der Begründung lagen vom 23.10.2001 – 23.11.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002

Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.12.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung lagen vom 28.01.2002 bis 11.02.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.06.02 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 10 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.02 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 24.06.2002

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, S

Bürgermeister

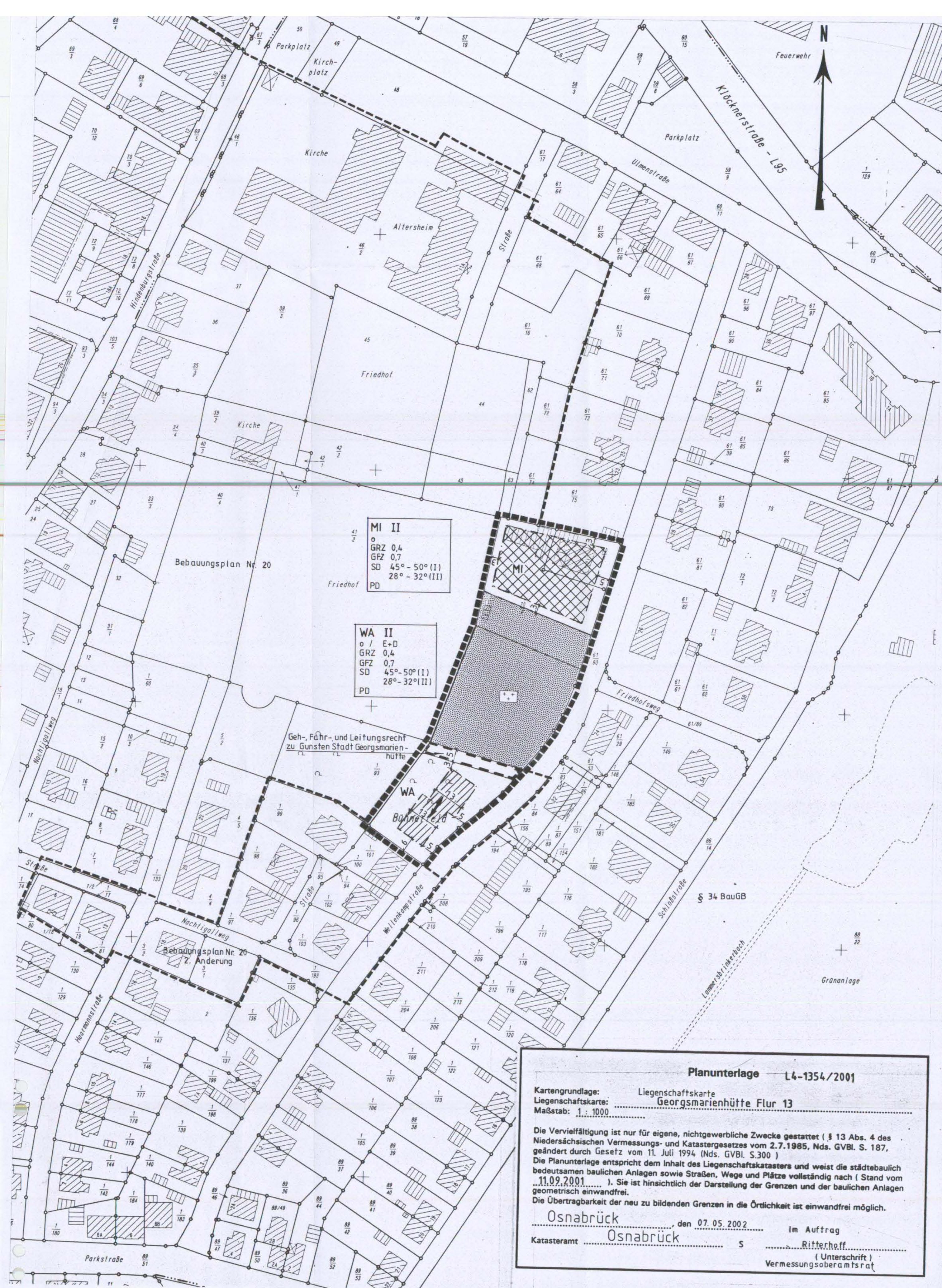
Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte, S

Bürgermeister





Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Grünfläche – Vorbehaltsfläche Friedhof

Maß der baulichen Nutzung

- II Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (max.)
- GFZ 0,7 Geschosflächenzahl (max.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- O Offene Bauweise
- E + D nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- SD I = 40°-45° Satteldach, zulässige Dachneigungsbandbreiten gem. vorh. Vollgeschossen (sh. ÖBV)
II = 28°-32°
- PD Pultdach - Dachneigung (sh. ÖBV)
- Baugrenze
- Hauptflsrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Georgsmarienhütte

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 20 „Hindenburgstraße und Friedhöfe“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002
gez. Lunte
Bürgermeister

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmeregelung nach BauNVO

Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
Im MI-Gebiet sind Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 in Verbindung mit § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Vollgeschosse, GR-Flächenanrechnung bei Nichtvollgeschossen

Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschöb auch ein Dachgeschöb lt. § 2 (4) NBauO sein kann.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände auf die max. GFZ anzurechnen.

3. Bodenversiegelung / max. GRZ

Die festgesetzte GRZ max. beinhaltet die gesamte Grundstücksversiegelung durch Hochbauten und Flächenbefestigungen. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Anteilige Dachflächen von Hochbauten mit dauerhaften Dachflächenbegrünungen und Oberflächen, wie Zufahrten, Wege und Stellplätze, die in Schotterrassen oder wassergebundener Bauart ausgeführt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

4. Nebenanlagen, Garagen / Carports, Stellplätze

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 NBauO sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze und deren nördlicher bzw. südlicher (seitlicher) Verlängerung unzulässig.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

Garagen/Carports gem. § 12 NBauO sowie Stellplätze sind nur in einer Tiefe von 15 m – gemessen ab öffentlicher Verkehrsfläche – zulässig sowie innerhalb der überbaubaren Bereiche und deren seitlichen Verlängerungen bis zur jeweiligen Nachbar-Grundstücksgrenze. Mit geschlossenen Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carportanlagen können an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden, sind jedoch auf einer Länge bis 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus transparent zu gestalten. Weiterhin ist bei der Planung der Grundstückszufahrten der vorhandene Ausbauzustand der „Wellenkampstraße“ zu berücksichtigen.

5. Grundwasserentnahme

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser / Schichtenwasser unzulässig.

6. Bauhöhen

Die maximale Bauhöhe/Firsthöhe darf nicht mehr als 11 m über den jeweiligen Bemessungshöhepunkt P hinausgehen (P = Schnittpunkt der zur Erschließungsstraße gerichteten Grundstücks-Achse mit OK-Achse) der fertig ausgebauten Fahrbahn).

B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Stellung baulicher Anlagen / zulässige Dachform und -neigung

Gemäß Planzeichnung wird die Hauptflsrichtung vorgegeben. Die zulässigen Dachformen sind Satteldach und Pultdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt

- bei eingeschossiger Bauweise: 45° - 50°
- bei zweigeschossiger Bauweise: 28° - 32°

Die einseitige Neigung der Haupt-Dachfläche hat sich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu orientieren.

Für die Festsetzung der Dachneigung ist ein Gebäude, dessen zweites Vollgeschoss ein Dachgeschöb gem. NBauO darstellt, als „eingeschossig“ zu werten.

Für Garagen und Nebenanlagen ist ebenfalls das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach zulässig.

2. Dachaufbauten (Gauben) / Frontispize, Konstruktionsabstände

Dachaufbauten (Gauben und Dachschneitte) sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.
Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,60 m, von den Örtgängen mindestens 1,50 m (Gaubenfußpunkt) Abstand einzuhalten.
Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.

Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen und Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschöb- und Spitzbodengauben („Gaube über Gaube“) sind unzulässig.
Frontispize (Zwerchgiebel) sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufseite. Der Frontispiz muß ab Erd- bzw. Kellergeschöb mindestens 0,25 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem Satteldach mit einer Neigung >= des Hauptbaukörpers versehen werden.

3. Begrünung vertikaler Bauteile

Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).

4. Koniferenpflanzungen

Koniferen sind nur als Solitär zulässig. Die linienhafte Grundstücksbepflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von plantagenartigen Nadelbaumpflanzungen ist nicht zulässig.

5. Doppelhäuser – einheitliche Gestaltung

Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Außenfassade, in der Dachneigung und -farbe, der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Türformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

6. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV regeln sich nach § 56 (2) NBauO.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils gültigen Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem § 5 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und/oder den §§ 2 und 5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt.
Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

D. Hinweise

1. Ökologische Belange

Das anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Bei einer Regenwasserversickerung ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
Der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder Fotovoltaikanlagen zur Einsparung von Heiz- bzw. elektrischer Energie wird empfohlen.
Außerdem sollten Fassaden von Hochbauten – soweit technisch möglich – dauerhaft begrünt werden. Die Pflanzung von dauerhafter Dachbegrünung bei flachen/flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

2. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen

Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, ist dieses unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch den Geltungsbereich dieses Planes erfassten Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 20 „Hindenburgstraße und Friedhöfe“ außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Hindenburgstraße und Friedhöfe“ 3. Änderung einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit ÖBV und der Begründung lagen vom 23.10.2001 – 23.11.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.12.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der ÖBV und der Begründung lagen vom 28.01.2002 bis 11.02.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 06.05.2002
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.06.02 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 10 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.02 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 24.06.2002
S
gez. Lunte
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte,
S
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,
S
Bürgermeister

Beglaubigung

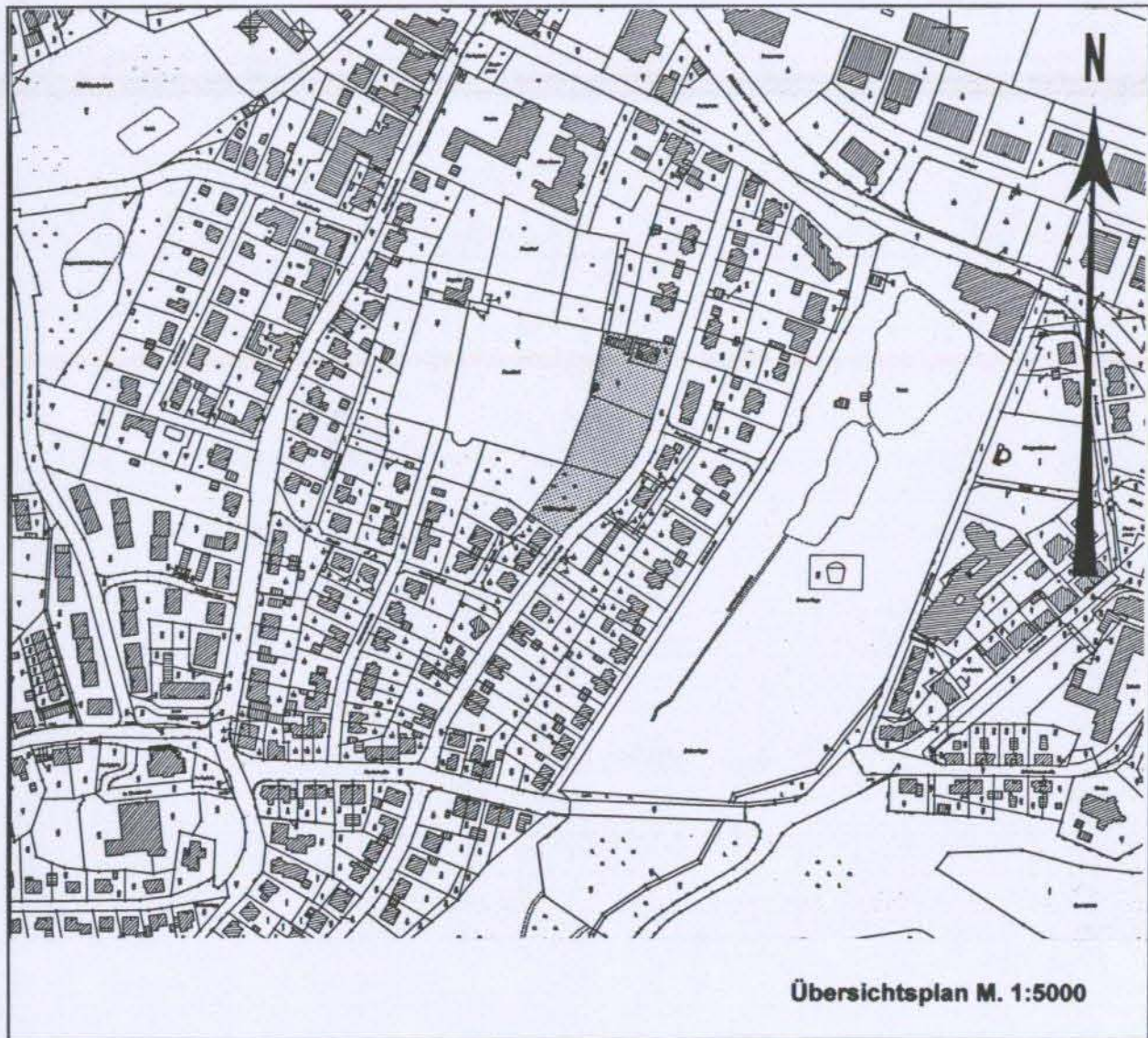
Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.
I - wird festgestellt, daß die beglaubigte Abschrift mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.
01. Aug. 2002
Georgsmarienhütte, Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stadt Georgsmarienhütte



Bebauungsplan Nr. 20
3. Änderung
„Hindenburgstraße und Friedhöfe“
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M. 1:5000

Abschrift

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 20.3

**Bezeichnung: „Hindenburgstraße und Friedhöfe“
der Stadt Georgsmarienhütte, Landkreis Osnabrück**

1. Ausnahmeregelung nach BauNVO
Im **WA**-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
Im **MI**-Gebiet sind Tankstellen gem. § 6(2) Nr. 7 sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 in Verbindung mit § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
2. Vollgeschosse, GR-Flächenanrechnung bei Nichtvollgeschossen
Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss auch ein Dachgeschoss lt. § 2 (4) NBauO sein kann.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände auf die max. GFZ anzurechnen.
3. Bodenversiegelung / Max. GRZ
Die festgesetzte GRZ max. beinhaltet die gesamte Grundstücksversiegelung durch Hochbauten und Flächenbefestigungen. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
Anteilige Dachflächen von Hochbauten mit dauerhaften Dachflächenbegrünungen und Oberflächen, wie Zufahrten, Wege und Stellplätze, die in Schotterrasen und wassergebundener Bauart ausgeführt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.
4. Nebenanlagen, Garagen / Carports, Stellplätze
Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 NBauO sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze und deren nördlicher bzw. südlicher (seitlicher) Verlängerung unzulässig.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

Garagen / Carports gem. § 12 NBauO sowie Stellplätze sind nur in einer Tiefe von 15 m – gemessen ab öffentlicher Verkehrsfläche – zulässig sowie innerhalb der überbaubaren Bereiche und deren seitlichen Verlängerung bis zur jeweiligen Nachbar-Grundstücksgrenze. Mit geschlossenen Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carportanlagen können an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden, sind jedoch auf einer Länge bis 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus transparent zu gestalten. Weiterhin ist bei der Planung der Grundstücksausfahrten der vorhandene Ausbauzustand der „Wellenkampstraße“ zu berücksichtigen.
5. Grundwasserentnahme
Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser / Schichtenwasser unzulässig.
6. Bauhöhen
Die maximale Bauhöhe/Firsthöhe darf nicht mehr als 11 m über den jeweiligen Bemessungshöhenpunkt P hinausgehen (P = Schnittpunkt der zu Erschließungsstraße gerichteten Grundstücks-Achse mit OK<Achse> der fertig ausgebauten Fahrbahn).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

zum Bebauungsplan Nr. 20.3

**Bezeichnung: „Hindenburgstraße und Friedhöfe“
der Stadt Georgsmarienhütte, Landkreis Osnabrück**

1. Stellung baulicher Anlagen / zulässige Dachform und –neigung
Gemäß Planzeichnung wird die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die zulässigen Dachformen sind **Satteldach** und **Pultdach**. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt
bei eingeschossiger Bauweise: 45 – 50 Grad
bei zweigeschossiger Bauweise: 28 – 32 Grad

Die einseitige Neigung der Haupt-Dachfläche hat sich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu orientieren.

Für die Festsetzung der Dachneigung ist ein Gebäude, dessen zweites Vollgeschoss ein Dachgeschoss gem. NBauO darstellt, als „eingeschossig“ zu werten.

Für Garagen und Nebenanlagen ist ebenfalls das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach zulässig.
2. Dachbauten (Gauben) / Frontispize, Konstruktionsabstände
Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte) sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,60 m, von den Ortsgängen mindestens 1,50 m (Gaubenfußpunkt) Abstand einzuhalten.
Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.
Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen und Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschoss- und Spitzbodengauben („Gabe über Gabe“) sind unzulässig.
Fontispize (Zwerchgiebel) sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufseite. Der Frontispiz muss ab Erd- bzw. Kellergeschoss mindestens 0,25 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem Satteldach mit einer Neigung \geq des Hauptbaukörpers versehen werden.
3. Begrünung vertikaler Bauteile
Stützmauern und undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind mit Klimm-/ Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Dieses gilt auch für sämtliche Nebenanlagen sowie Garagen/CP, wenn sie außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden (Ausnahme: Kleingewächshaus und Briefkastenanlage).
4. Koniferenpflanzungen
Koniferen sind nur als Solitär zulässig. Die linienhafte Grundstücksbepflanzung mit sogenannten „Fichtenhecken“ oder „Lebensbaumreihen“ sowie die Anlage von pflanzenartigen Nadelbaumpflanzungen ist nicht zulässig.
5. Doppelhäuser – einheitliche Gestaltung
Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Außenfassade, in der Dachneigung und –farbe, der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Türformaten und –farben einheitlich zu gestalten.

6. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV regeln sich nach § 56 (2) NBauO.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils gültigen Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem § 5 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und / oder den §§ 2 und 5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,-- geahndet werden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) NGO in der jeweils gültigen Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem § 5 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und / oder den §§ 2 und 5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,-- geahndet werden.