

Paul Flußmeyer  
Dipl. Ing. Erhard Pause  
Dipl. Ing. W. Flußmeyer  
Städt. Bauamt

Planunterlagen  
Stadt Georgsmarienhütte  
Gemeinde Georgsmarienhütte  
Gemarkung Dersau Flur 2  
Flurverzeichnis 22.95.95

Die Verfertigung ist nur für eigene, nicht für fremde Zwecke gestattet! § 10 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 22.07.1965, Nr. 20/61, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nr. 6/91, S. 330.

Die Planunterlagen sind nur im Original gültig und sind nicht für die Verfertigung von Kopien geeignet. Die Haftung für die Richtigkeit der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gegenüber Grundstücksgrenzern in der Druckform ist ausgeschlossen.

Dersau, den 07.02.2019  
S. gez. Flußmeyer  
Städt. Bauamt

**Planzeichen** (gem. PlanzVO 90)

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Geschöfächenzahl
  - 0,5 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
  - △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - △ Abweichende Bauweise
  - Baugrenze

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Einrichtungen und Anlagen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergärten

- Verkehrsflächen**
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P** öffentliche Parkfläche
  - St** private Stellplätze
  - Fußweg

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen**
- öffentlich

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Anpflanzen**
- Bäume
  - Erhaltung
  - Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Flächen für die Wasserwirtschaft**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung, Versickerungsanlage

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

- Zweckbestimmung
- Spielplatz

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb der Baufläche 1
- Stellplatz für Müllbehälter am Tag der Abfuhr
- Stellung baulicher Anlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
- Bestand Bebauung
- Sichtdreieck
- Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten
- vorhandene Transformatorstation
- vorhandenes 10kV-Erdkabel
- Umverlegung 10kV-Erdkabel (geplant)
- Umgrenzung von Baugebietflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (sh. textl. Festsetzung)

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bei Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener Versorgungsleitungen sind die Versorgungsbetriebe rechtzeitig zu informieren, um ggf. den Verfall der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzugehen.

**7. Hinweis zur Vorbelastung durch Schallimmissionen**

Unter bestimmten ungünstigen Witterungsbedingungen (Milwind) können gewerbliche Immissionen im Plangebiet auftreten, die zu Beurteilungspegeln deutlich über 40 dB (A) führen können. Somit liegt dann auch eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte vor. Aus dieser Vorbelastung ergibt sich eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme der betroffenen Nutzungen. Diese Pflicht besteht unabhängig von den durch die Textlichen Festsetzungen Ziff. 7 getroffenen planungsrechtlichen Regelungen.

**8. Hinweis des Straßenbausträgers**

Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m, verläuft die Landesstraße L 95. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionschutzes geltend gemacht werden.

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Ausschluss von Tankstellen**  
Tankstellen entsprechend § 4 Abs. 3.5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**Zahl der Vollgeschosse - Dachgeschöß**  
Die Anzahl der Vollgeschosse darf nicht die Höchstgrenze gem. § 2 Abs. 4 BauNVO überschreiten werden, sofern es sich um ein Dachgeschöß handelt, welches ausschließlich dem Wohnzweck dient.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**3.1 Bauweise**  
Die "abweichende Bauweise" wird dadurch definiert, daß:  
- im Bereich der nördlichen Baufläche, Baufläche 1, gegenüber einer "offenen Bauweise" giebelseitig bis auf 3,00 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf  
- im Bereich der Kindergartenfläche, Baufläche 4, gegenüber einer "offenen Bauweise" die Gebäudelänge des Einzelbaukörpers überschreiten und bis auf 3,00 m an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet sind Stellplätze nur in dem dafür gem. § 12 Abs. 2.6 BauNVO umgrenzten Flächen und im überbaubaren Bereich zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

**4.1 Erhalt von Bäumen**  
Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit fachgerecht zu schützen.  
**4.2 Pflanzfestsetzungen**  
Die im Bebauungsplan als Neuanpflanzung dargestellten Einzelbäume sind, sofern sie straßenbegleitend und/oder straßenraumprägend sind, in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte, Tiefbauamt, zu pflanzen.  
Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Abpflanzung Kinderspielfläche) umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

**5. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in festgesetzten Pflanzflächen**

Nebenanlagen sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

**6. Flächen für die Wasserwirtschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind die umrandeten Flächen als Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen auszubilden. Sie sind mit standortgerechten, entkeimenden Laubgehölzen zu bepflanzen.

**7. Vorkehrungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Grundstücksstellen entweder:  
- die Gebäudegründrisse so zu gestalten, daß die nicht ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume nicht nach Norden (Johannes-Möller-Straße) und nicht nach Nordosten (Schauenrotte) orientiert werden,  
- die Räume, die nicht ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sofern sie nach Norden (Johannes-Möller-Straße) bzw. Nordosten (Schauenrotte) orientiert sind, mit nicht zu öffnenden Fenstern mit Schallschutzverglasung auszustatten.  
Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, etc. und Einbaulichtemissionen), die nach Norden (Johannes-Möller-Straße) bzw. nach Nordosten (Schauenrotte) orientiert sind, müssen der Schallschutzklasse I, DIN 4109, entsprechen.

**HINWEISE**

**1. Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden)**

Die Höhenlage der geplanten Gebäude OK muß in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte (Tiefbauamt) festgesetzt werden.

**2. Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Grundstückszufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Vegetationsarten mit hohem Fugenanteil (> 30 %) gewählt werden.

**3. Fassadenbegrünungen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden, neben den Anpflanzungen von Großgrün, auch Fassadenbegrünungen angestrebt.

**4. Regenwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte empfiehlt eine Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser. Das gesammelte Dachablaufwasser darf jedoch nur für Zwecke verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wird verwiesen.

**5. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978).  
In diesem Fall sind umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück oder die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

**6. Tiefbauarbeiten**

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bei Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener Versorgungsleitungen sind die Versorgungsbetriebe rechtzeitig zu informieren, um ggf. den Verfall der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzugehen.

**7. Hinweis zur Vorbelastung durch Schallimmissionen**

Unter bestimmten ungünstigen Witterungsbedingungen (Milwind) können gewerbliche Immissionen im Plangebiet auftreten, die zu Beurteilungspegeln deutlich über 40 dB (A) führen können. Somit liegt dann auch eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte vor. Aus dieser Vorbelastung ergibt sich eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme der betroffenen Nutzungen. Diese Pflicht besteht unabhängig von den durch die Textlichen Festsetzungen Ziff. 7 getroffenen planungsrechtlichen Regelungen.

**8. Hinweis des Straßenbausträgers**

Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m, verläuft die Landesstraße L 95. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionschutzes geltend gemacht werden.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 und 98 NBauO)

**1. Dachausbildung**

- 1.1 Dachform**  
Steilgeneigtes Satteldach bzw. Puttdach
- 1.2 Dachneigung**  
Neigung der Dächer der Hauptbaukörper 32° bis 38°
- 1.3 Drempe (Kniestock)**  
Drempe sind zulässig für:  
- eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe < 0,85 m  
- zweigeschossige Gebäude bis zu einer Höhe < 0,85 m  
- dreigeschossige Gebäude bis zu einer Höhe < 0,50 m

Die Drempehöhe ist zu messen von OK Fußboden/Rohdecke oberstes Geschöß bis zum Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante aufgehendem Mauerwerk).

**2. Höhe baulicher Anlagen**

- 2.1 Unterer Bezugshöhepunkt**  
Der untere Bezugshöhepunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden, Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.
- 2.2 Oberer Bezugshöhepunkt**  
Als oberer Bezugshöhepunkt gilt die Oberkante der fertigen Hauptdachfläche im First (FH).
- 2.3 Gebäudehöhen**  
Die Firsthöhen (FH) der fertiggestellten Gebäude dürfen folgende Maße innerhalb der Bezugshöhepunkte nicht überschreiten:  
- eingeschossige Gebäude FH < 10,00 m  
- zweigeschossige Gebäude FH < 13,00 m  
- dreigeschossige Gebäude FH < 15,50 m
- 2.4 Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe**  
Von den zulässigen Höhen ist eine Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, sofern der Höhenunterschied des Baugrundstückes, parallel zur Straßenlängsachse, größer als 1,00 m ist.

**3. Firstrichtung**

Die Firstrichtung, Stellung baulicher Anlagen, entspricht der längeren Mittellachse der jeweiligen Hauptbaukörper.

**4. Garagen und Nebenanlagen**

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer bis zu 10° Neigung zulässig.

**5. Überdachung von Stellplätzen**

Die Überdachung von PKW Einstellplätzen (Carport) ist zulässig.

**6. Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken)**

Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum der Johannes-Möller-Straße und der Straße Schauenrotte hin unzulässig. Hierzu ausgenommen sind:  
- Stützmauern, die aufgrund der Topographie erforderlich sind.  
- Bienenkassensysteme bis zu 30 m über OK Terrain.  
Einfriedungen, um Gefährdungen und unzulässige Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§ 15 NBauO).

**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. 189 "Kulturzentrum II" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 07.02.1996  
Bürgermeister  
Stadtdirektor

**Verfahren:**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 "Kulturzentrum II" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.  
Georgsmarienhütte, 07.02.1996  
Stadtdirektor

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
- Stadt Georgsmarienhütte, Stadtplanungsamt -

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist in der Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 17.05.1996 (Az.: 204-206-2-21102-99019) aufgeführten Genehmigungsverfügung und der Maßgabe in seiner Sitzung am 24.08.1996 beigetreten.  
Georgsmarienhütte, 28.06.1996  
Stadtdirektor

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.09.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.09.1995 bis 27.10.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Georgsmarienhütte, 07.02.1996  
Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.1995 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Georgsmarienhütte, 07.02.1996  
Stadtdirektor

**Genehmigung**

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204-206-2-2101-99019) ausgehändigt worden. Die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - genehmigt worden.  
Bezirksregierung Weser-Ems  
Im Auftrag:  
(Unterschrift)  
Stadtdirektor

**Inkrafttreten**

Der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.07.96 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 13 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.96 rechtsverbindlich geworden.  
Georgsmarienhütte, 30.08.96  
Stadtdirektor

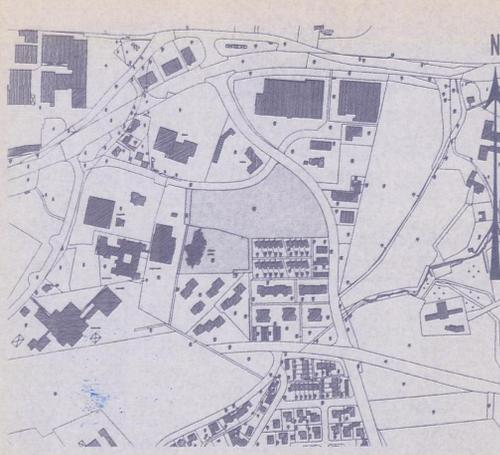
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Georgsmarienhütte, 12.01.1999  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

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

**Übersichtsplan M.: 1 : 5 000**



**UNTERSCHRIFT**

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 189**

**KULTURZENTRUM II**

**einschließlich**

**Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**



# **Textliche Festsetzungen**

(gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

## **zum Bebauungsplan Nr. 189**

### **Kulturzentrum II**

#### **einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1. Ausschluß von Tankstellen**

Tankstellen entsprechend § 4 Abs. 3.5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### **3.1 Bauweise**

Die „abweichende Bauweise“ wird dadurch definiert, daß

- im Bereich der nördlichen Baufläche, Baufläche 1, gegenüber einer „offenen Bauweise“ giebelseitig bis auf 3,00 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf
- im Bereich der Kindergartenfläche, Baufläche 4, gegenüber einer „offenen Bauweise“ die Gebäudelänge des Einzelbaukörpers überschritten und bis auf 3,00 m an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

##### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet sind Stellplätze nur in den dafür gem. § 12 Abs. 2.6 BauNVO umgrenzten Flächen und im überbaubaren Bereich zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

##### **4.1 Erhalt von Bäumen**

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit fachgerecht zu schützen.

##### **4.2 Pflanzfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan als Neuanpflanzung dargestellten Einzelbäume sind sofern sie straßenbegleitend und/oder straßenraumprägend sind, in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte, Tiefbauamt, zu pflanzen.

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Abpflanzung Kinderspielplatz) umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

#### **5. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in festgesetzten Pflanzflächen**

Nebenanlagen sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

## **6. Flächen für die Wasserwirtschaft**

Gem. § 9 Nr. 16 BauGB sind die umrandeten Flächen als Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen auszubilden. Sie sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

## **7. Vorkehrungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen vor Schallimmissionen bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Grundstücksteilen entweder

- die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, daß die nicht ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume nicht nach Norden (Johannes-Möller-Straße) und nicht nach Nordosten (Schauenroth) orientiert werden.

oder

- die Räume, die nicht ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sofern sie nach Norden (Johannes-Möller-Straße) bzw. Nordosten (Schauenroth) orientiert sind mit nicht zu öffnenden Fenstern mit Schalldämmlüftern auszustatten.

Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Be- und Entlüftungseinrichtungen), die nach Norden (Johannes-Möller-Straße) bzw. Nordosten (Schauenroth) orientiert sind, müssen der Schallschutzklasse I DIN 4109 entsprechen.

# **Hinweise**

## **1. Sockelhöhe OK Erdgeschoßfußboden)**

Die Höhenlage der geplanten Gebäude, OKF, muß in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte (Tiefbauamt) festgelegt werden.

## **2. Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Grundstückszufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 30%) gewählt werden.

## **3. Fassadenbegrünungen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden, neben den Anpflanzungen von Großgrün, auch Fassadenbegrünungen angestrebt.

## **4. Regenwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte empfiehlt eine Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser. Das gesammelte Dachablaufwasser darf jedoch nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wird verwiesen.

## **5. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall sind umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück oder die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

## 6. Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bei Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen sind die Versorgungsbetriebe rechtzeitig zu informieren, um ggf. den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

## 7. Hinweis zur Vorbelastung durch Schallimmissionen

Unter bestimmten ungünstigen Witterungsbedingungen (Mitwind) können gewerbliche Immissionen im Plangebiet auftreten, die zu Beurteilungspegeln deutlich über 40 dB (A) führen können. Somit liegt dann auch eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte vor.

**Aus dieser Vorbelastung ergibt sich eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme der betroffenen Nutzungen.**

Diese Pflicht besteht unabhängig von den durch die Textlichen Festsetzungen Ziff. 7 getroffenen planungsrechtlichen Regelungen.

Die nördlich und die nordöstliche Randbebauung ist zur Abschirmung der dahinteliegenden Bebauung zuerst bzw. zeitgleich zum WA-Gebiet zu errichten. Für den MI-Bereich wird empfohlen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) nur im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen (vgl. 11.1.1 der Begründung).

## 8. Hinweis des Straßenbulasträgers

Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m, verläuft die Landesstraße L 95. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus.

Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bulasträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

# Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 und 98 NbuO

## 1. Dachausbildung

### 1.1 Dachform

Steilgeneigtes Satteldach bzw. Pultdach

### 1.2 Dachneigung

Neigung der Dächer der Hauptbaukörper 32° bis 38°

### 1.3 Drempe (Kniestock)

Drempe sind zulässig für

- eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe < 0,85 m
- zweigeschossige Gebäude bis zu einer Höhe < 0,85 m
- dreigeschossige Gebäude bis zu einer Höhe < 0,85 m

Die Drempehöhe ist zu messen von der OK Fußboden/Rohdecke oberstes Geschoß bis zum Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante aufgehendem Mauerwerk).

### 1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

- In der Summe darf die Länge Dachaufbauten bzw. –einschnitte 50% der Länge der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Außenfläche der Giebelwände mindestens 0,75 m zurückbleiben.

## **2. Höhe der baulicher Anlagen**

### **2.1 Unterer Bezugshöhenpunkt**

Der untere Bezugshöhenpunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

### **2.2 Oberer Bezugshöhenpunkt**

Als oberer Bezugshöhenpunkt gilt die Oberkante der fertigen Hauptdachfläche im First (FH).

### **2.3 Gebäudehöhen**

Die Firsthöhen (FH) der fertiggestellten Gebäude dürfen folgende Maße innerhalb der Bezugshöhenpunkte nicht überschreiten:

- eingeschossige Gebäude FH < 10,00 m
- zweigeschossige Gebäude FH < 13,00 m
- dreigeschossige Gebäude FH < 15,50 m

### **2.4 Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe**

Von den zulässigen Höhen ist eine Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, sofern der Höhenunterschied des Baugrundstückes, parallel zur Straßenlängsachse, größer als 1,00 m ist.

## **3. Firstrichtung**

Die Firstrichtung, Stellung baulicher Anlagen, entspricht der längeren Mittelachse der jeweiligen Hauptbaukörper.

## **4. Garagen und Nebenanlagen**

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sind auch Flachdächer bis zu 10° Neigung zulässig.

## **5. Überdachung von Stellplätzen**

Die Überdachung von PKW-Einstellplätzen (Carport) ist zulässig.

## **6. Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken)**

Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum der Johannes-Möller-Straße und der Straße Schauenroth hin unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind:

- Stützmauern, die aufgrund der Topographie erforderlich sind
- Beeteinfassungen bis zu 0,30 m über OK Terrain
- Einfriedungen, um Gefährdungen und unzumutbare Verkehrsbedingungen zu verhüten (§ 15 NbauO)