

WA / WA 1

GRZ

GFZ

II

o nur E / D

CP / GA, ST

V V V V V

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

MASSIV

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, andere

Offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stellung baulicher Anlagen

Sonstiges

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Grundstücksanlieger und Stadt Georgsmarienhütte zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Schutzzaun (H > 1,80 m)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Txl. Festsetzung Pkt. 4)

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Lindenstraße“ 2. Änderung einschließlich Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Die Planänderung wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 15.09.2004



Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Nach Beteiligung der Betroffenen und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB und der Behandlung der von diesen abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in seiner Sitzung am 01.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.09.2004



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am ...20.10.2004... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. ...20... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wurde damit am ...20.10.2004... rechtsverbindlich.

Georgsmarienhütte, 15.11.2004



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

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Lindenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 15.09.2004



Bürgermeister

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung:

Im WA1-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise, Neubau- und Wohnungsbegrenzung (WR):

Je Neubau-Grundstück (WA1) ist nur eine Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohnungseinheiten oder eine Doppelhausbebauung mit max. einer Wohnungseinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Pflanzgebot:

Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbebauung im WA1 mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen. Diese Neu-Baugrundstücke sind zu den Seiten mit einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für standortgerechte, heimische Gehölze zu versehen. Garagen/CP sind mit Klimmgewächsen dauerhaft zu begrünen.

4. Immissionsschutz (belasteter Bereich WA1)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55dBA am Tag und 45dBA in der Nacht werden für den Bereich des WA1 teilweise überschritten. Es werden maximal (aufgerundet) 54/54 dBA (Tag/Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Südseite (Vorderfronten) sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w, res = 40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die West- und Ostseite (Seitenfronten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R' w, res = 35 dB). Um für die bei Schlafräumen nötige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandten Seiten (hier: Nordseiten) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

5. Einzäunungen

Die Zweitbau-Grundstücke einschl. dem Grundstück für Garagen/CP und Stellplätze sind gegenüber dem Bahngrundstück aus Belangen der Sicherheit des Bahnbetriebes sowie der Sicherheit spielender Kinder lückenlos mit einer mindestens 1,80 m hohen, überstiegshindernden Einfriedung zu umgeben. (Die Festsetzung der übernommenen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Einfriedungen“ in Bezug auf die Höhe gilt für diesen Schutzzaun nicht - sh. auch Txt. FS Nr. 7.)

6. Stellplätze / Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind im WA1 ausschließlich auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig

7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Lindenstraße“ bleibt die ursprüngliche ÖBV zum v.g. Ursprungsbebauungsplan in Kraft. Ausnahme: die Höhenbegrenzung des § 6 „Einfriedungen“ der Ursprungs-ÖBV soll nicht für die Höhe des festgesetzten Schutzzaunes (mind. 1,80 m) gelten.

Hinweis: Der Text der ÖBV ist der Begründung dieser B-Planänderung nachrichtlich als Anlage beigelegt.

B. Hinweise

1. 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 Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen

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

3. Ökologische Empfehlungen

3.1. Regenwassernutzung / -versickerung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Bei einer zusätzlich Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegende Baugrundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

3.2. Solarenergie

Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

3.3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt. (sh. auch Txl. Festsetzung Nr. 7.)

4. Fassadenbegrünung/Gründächer

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten (auch außerhalb im B-Plan festgesetzter Begrünungsmaßnahmen) aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt/bepflanzt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachen / flach geneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

6. Müllentsorgung

Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

7. Versorgungskabel und -leitungen (unterirdisch)

Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Süden von der Bahnlinie Georgsmarienhütte-Hasbergen tangiert. Von der Bahnbetriebsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehendem Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8. Ausnahmen

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

9. Inkrafttreten

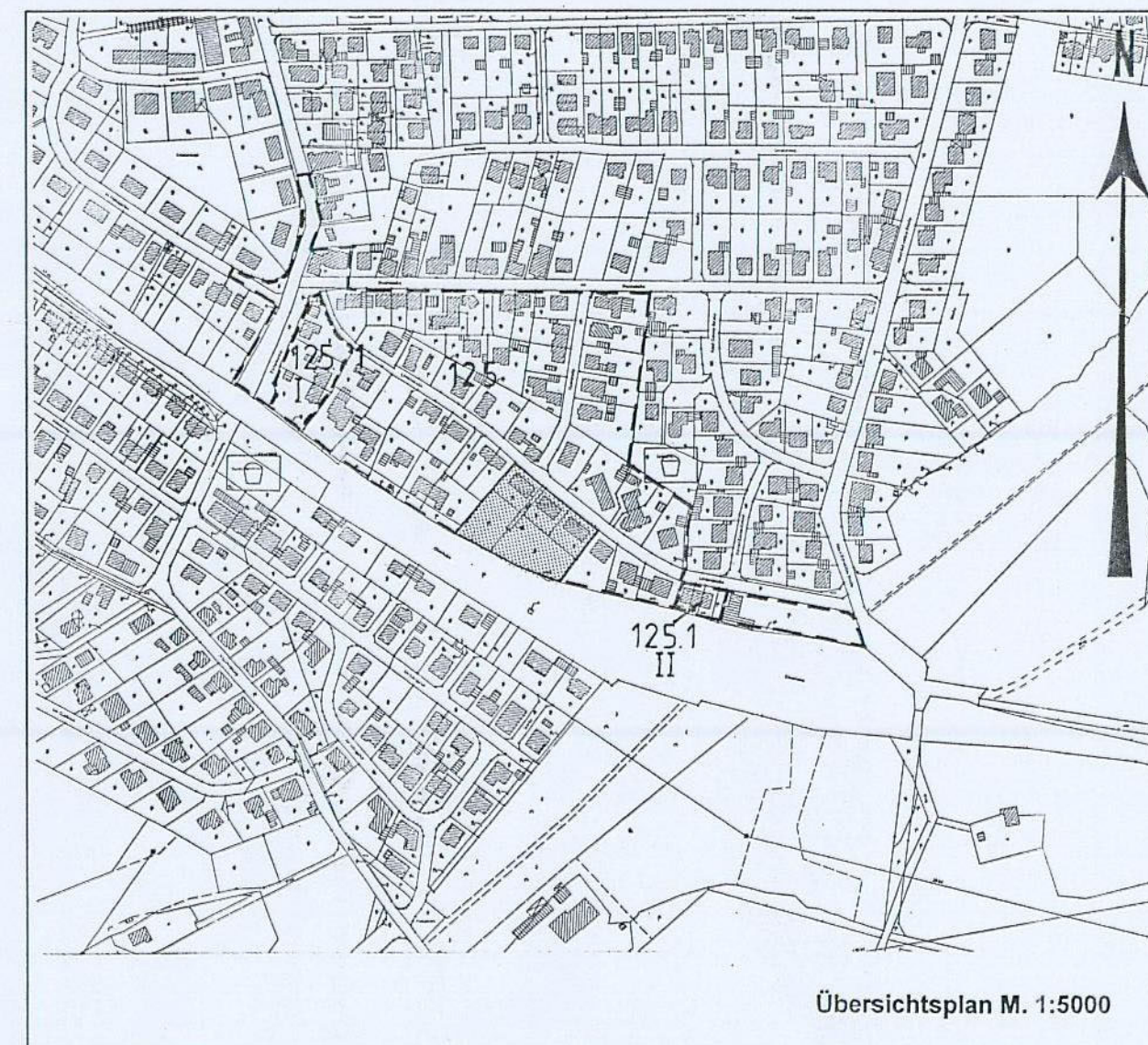
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Bereich der 2. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 125 außer Kraft.

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 125, 2. Änderung „Lindenstraße“

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

GEORGS
MARIEN
HUETTE



Übersichtsplan M. 1:5000

Urschrift

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Lindenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 15.09.2004



Bürgermeister

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen von der Art der baulicher Nutzung:

Im WA1-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise, Neubau- und Wohnungsbegrenzung (WR):

Je Neubau-Grundstück (WA1) ist nur eine Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohnungseinheiten oder eine Doppelhausbebauung mit max. einer Wohnungseinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Pflanzgebot:

Zur Kompensation abgängiger Gehölze sind bei der Realisation einer Hinterliegerbebauung im WA1 mindestens 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen des jeweiligen Zweitbaugrundstücks zu pflanzen. Diese Neu-Baugrundstücke sind zu den Seiten mit einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für standortgerechte, heimische Gehölze zu versehen. Garagen/CP sind mit Klimmgewächsen dauerhaft zu begrünen.

4. Immissionsschutz (belasteter Bereich WA1)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55dBA am Tag und 45dBA in der Nacht werden für den Bereich des WA1 teilweise überschritten. Es werden maximal (aufgerundet) 54/54 dBA (Tag/Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Südseiten (Vorderfronten) sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w, res} = 40$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die West- und Ostseite (Seitenfronten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w, res} = 35$ dB). Um für die bei Schlafräumen nötige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandten Seiten (hier: Nordseiten) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

5. Einzäunungen

Die Zweitbau-Grundstücke einschl. dem Grundstück für Garagen/CP und Stellplätze sind gegenüber dem Bahngrundstück aus Belangen der Sicherheit des Bahnbetriebes sowie der Sicherheit spielender Kinder lückenlos mit einer mindestens 1,80 m hohen, überstiegshindernden Einfriedung zu umgeben.

(Die Festsetzung der übernommenen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Einfriedungen“ in Bezug auf die Höhe gilt für diesen Schutzzaun nicht - sh. auch Txt. FS Nr. 7)

6. Stellplätze / Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind im **WA1** ausschließlich auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig

7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Lindenstraße“ bleibt die ursprüngliche ÖBV zum v.g. Ursprungsbebauungsplan in Kraft.

Ausnahme: die Höhenbegrenzung des § 6 „Einfriedungen“ der Ursprungs-ÖBV soll nicht für die Höhe des festgesetzten Schutzzaunes (mind. 1.80 m) gelten.

Hinweis: Der Text der ÖBV ist der Begründung dieser B-Planänderung nachrichtlich als Anlage beigelegt.

B. Hinweise

1. 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.

2. Altablagerungen

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

3. Ökologische Empfehlungen

3.1. Regenwassernutzung / -versickerung

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Bei einer zusätzlich Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, daß unterliegende Baugrundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

3.2. Solarenergie

Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren und zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

3.3 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über das Grundstück dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch kostenaufwendige Entwässerungsmaßnahmen einzusparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt. (sh. auch Txtl. Festsetzung Nr. 7).

4. Fassadenbegrünung/Gründächer

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten (auch außerhalb im B-Plan festgesetzter Begrünungsmaßnahmen) aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt/bepflanzt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachen / flachge-
neigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

6. Müllentsorgung

Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

7. Versorgungskabel und -leitungen (unterirdisch)

Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Süden von der Bahnlinie Georgsmarienhütte-Hasbergen tangiert. Von der Bahnbetriebsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehendem Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8. Ausnahmen

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

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Bereich der 2. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 125 außer Kraft.