Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR — reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

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

Im reinen Wohngebiet 2 (WR_2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 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, Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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 Brauchwassernutzung

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

2.2 **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 Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Abfallentsorgung

Die Anlieger der Grundstücke in zweiter Reihe sind anzuhalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Suendorfweg bereitzustellen.

4 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).

5 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Wiesenbach" 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. 250 „Suendorfweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 07.03.2008

i.V. gez. Wolf
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 „Suendorfweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 07.03.2008

i.V. gez. Wolf
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 26.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.11.2007 bis 20.12.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 07.03.2008

i.V. gez. Wolf
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 07.03.2008

i.V. gez. Wolf
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 15.04.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 7 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2008 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 18.04.2008

i.V. gez. Wolf
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahren 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

Örtliche Bauvorschriften

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250 „Suendorfweg 12" festgesetzten reinen Wohngebieten (WR_1 und WR_2).

2 Gebäudehöhe im WR_1

2.1 Durch bauliche Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets 1 (WR_1) darf eine Gebäudehöhe von 8,50 m über der Bezugshöhe nicht überschritten werden.

2.2 Die Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe im WR_1 ist der an das Grundstück Suendorfweg 12 anschließende Gehweg auf der Ostseite des Suendorfwegs. Die Bezugshöhe wird lotrecht in der Mitte der an den Gehweg anschließenden westlichen Grundstücksgrenze gemessen.

3 Traufe- und Firsthöhe im WR_2

3.1 Durch bauliche Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets 2 (WR_2) darf eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 über der Bezugshöhe nicht überschritten werden.

3.2 Als Bezugshöhe für die maximal zulässige Traufe- und Firsthöhe im WR_2 gilt das gewachsene Geländeniveau. Der maßgebliche Bezugspunkt am Boden wird an der topographisch höchst gelegenen Stelle der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände bestimmt. Traufe ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Der Abstand zwischen dem Bezugspunkt am Boden und der Traufe wird lotrecht gemessen.

4 Dächer

4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25 bis 45°.
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

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

4.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

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

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

4.6 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.

5 Fassaden

5.1 Für Fassaden der Hauptgebäude sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holzverkleidungen.

5.2 Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können von Punkt 5.1 abweichende Materialien verwendet werden. Diese Elemente dürfen je Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der Ansichtsfläche umfassen.

6 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

6.1 Werden die 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 ersetzten.

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

7 Ordnungswidrigkeiten

7.1 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.

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

L4 – 923/2007

Planunterlage

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

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

GEORGS MARIEN HUETTE

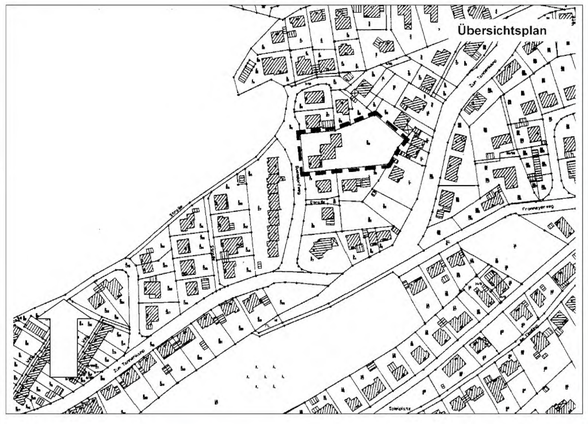
Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 250 „Suendorfweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

URSCHRIFT

M. 1:1000

Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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@onlinehome.de
www.peter-flaspoehler.de

Textliche Festsetzungen

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

Im reinen Wohngebiet 2 (WR_2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 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, Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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 Brauchwassernutzung

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

2.2 **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 Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Abfallentsorgung

Die Anlieger der Grundstücke in zweiter Reihe sind anzuhalten, ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße Suendorfweg bereitzustellen.

4 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).

5 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Wiesenbach“ außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250 „Suendorfweg 12" festgesetzten reinen Wohngebieten (WR_1 und WR_2).

2 Gebäudehöhe im WR_1

2.1 Durch bauliche Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets 1 (WR_1) darf eine Gebäudehöhe von 8,50 m über der Bezugshöhe nicht überschritten werden.

2.2 Die Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe im WR_1 ist der an das Grundstück Suendorfweg 12 anschließende Gehweg auf der Ostseite des Suendorfwegs. Die Bezugshöhe wird lotrecht in der Mitte der an den Gehweg anschließenden westlichen Grundstücksgrenze gemessen.

3 Trauf- und Firsthöhe im WR_2

3.1 Durch bauliche Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets 2 (WR_2) darf eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 über der Bezugshöhe nicht überschritten werden.

3.2 Als Bezugshöhe für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe im WR_2 gilt das gewachsene Geländeniveau. Der maßgebliche Bezugspunkt am Boden wird an der topographisch höchst gelegenen Stelle der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände bestimmt. Traufe ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Der Abstand zwischen dem Bezugspunkt am Boden und der Traufe wird lotrecht gemessen.

4 Dächer

4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25 bis 45°,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

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

4.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

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

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

4.6 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.

5 Fassaden

5.1 Für Fassaden der Hauptgebäude sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holzverkleidungen.

5.2 Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können von Punkt 5.1 abweichende Materialien verwendet werden. Diese Elemente dürfen je Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der Ansichtsfläche umfassen.

6 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

6.1 Werden die 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 ersetzten.

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

7 Ordnungswidrigkeiten

7.1 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.

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