



- Planzeichen für Bauleitpläne**
- Art der baulichen Nutzung
- MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- GFZ Geschosflächenzahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen
- 0 Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- K Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen
- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Hinweise
- Sichtdreieck
  - Höhenbegrenzung für Bepflanzung und Bebauung von 0,80 m über OK fertige Verkehrsfläche
  - Abgrenzung der angrenzenden Bebauungspläne
- Planzeichen entsprechend den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
- SD / VD / GD zulässige Dachformen - Satteldach, Walmdach, geneigtes Dach
- I = 36° - 42° zulässige Dachneigungsbandbreite bei unterschiedlicher II = 28° - 32° Geschossigkeit

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. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" - 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

- I. Textliche Festsetzungen**
- Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Die Fläche der Sichtdreiecke ist von Bebauung bzw. Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante fertige Straße, freizuhalten.
  - Im Mischgebiet sind Schallschutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen und Umbauten sind die Außenbauteile (Wände, Dach, Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen im Gebäude oder die gesamte Bausubstanz so auszuführen, daß sie den Anforderungen des BImSchV und der DIN 4109 genügen bzw. in ihrem Inneren die zulässigen Pegelwerte nicht überschritten werden. Hierzu wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse I festgesetzt.
- II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**
- Als Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen wird bei einer eingeschossigen Bauweise 9 m und bei zweigeschossigen Bauweise 11 m als max. Firsthöhe festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen Oberkante Dachfirst und dem höchstgelegenen Geländepunkt am Bauwerk. Für diese Geländehöhe ist das ursprünglich gewachsene Gelände zugrundelegen.
  - Im Mischgebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind nur geneigte Dächer zulässig.

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
 Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
 Gemarkung Holzhausen Flur 6  
 Feldvergleich vom 12.06.1992 Az.: V 2044/92  
 Katasteramt Osnabrück, den 29.06.1992

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**Beglaubigung**

Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.  
 Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, den 04.06.1993  
 Der Stadtdirektor  
 Im Auftrage  
*[Signature]*

im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflegen/ Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 04. JUNI 1993

Landkreis Osnabrück  
 Der Oberkreisdirektor  
 In Vertretung  
*[Signature]*

LANDKREIS OSNABRÜCK

- Dachaufbauten/-einschnitte sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf ein Drittel je Traufseite nicht überschreiten (gemessen in der Mitte <math>h/2</math> der senkrechten Ansichtfläche). Die Höhe der sichtbaren Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Ortsgängen bzw. Walgraten ist mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus mindestens 2 m Abstand einzuhalten, zwischen Einzelgäuben auf der selben Traufseite ist mindestens 1 m Abstand einzuhalten. Frontspitze sind zulässig. Ihre Breite wird auf 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.
  - Das Grundstück des Kindergartens (Gemeinbedarfsfläche) ist allseitig mit einer Pflanzung (geschnittene oder frei wachsende Hecke) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen abzugrenzen. Sie darf nur durch notwendige Zu- und Ausgänge/-fahrten unterbrochen werden.
- III. Nachrichtliche Hinweise**
- 1.0 Ersatzpflanzungen:**  
 Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume sollen erhalten und gepflegt werden. Für die im überbaubaren Bereich aufstehenden, bei evtl. Baumaßnahmen abgängigen Einheiten sollen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden (je 10 cm Stammdurchmesser jedes abgängigen Baumes 1 Solitär mit einem Stammumfang von 16/18 cm).
  - 2.0 Vollgeschosse:**  
 Im Bebauungsplanbereich sind Gebäude mit ein- oder zwei Vollgeschossen zulässig; zu den eingeschossigen Gebäuden zählen auch solche, deren zweites Vollgeschos ein Dachgeschos gem. § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 NBauO ist.
  - 3.0 Bodenfunde:**  
 Sollten bei dem geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde, der Kreis oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für archäologische Denkmalskunde (2902 Rastede, Feldbreite 23 a) benachrichtigen wird.
  - 4.0 Durchführung:**  
 Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 01.03.1993 dargelegt sind.
  - 5.0 Inkrafttreten:**  
 Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" für diesen Bereich außer Kraft.

Georgsmarienhütte, 01.03.1993

gez. Lunte  
 Ratsvorsitzender

S

gez. Licher  
 Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" - 5. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 01.03.1993

S

gez. Licher  
 Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.06.1992). 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, 03.03.1993

S

Katasteramt Osnabrück  
 Im Auftrag  
 gez. Ritterhoff  
 (Unterschrift)  
 Vermessungsoberratsrat

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 04.11.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.11.1992 bis 30.12.1992 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 01.03.1993

S

gez. Licher  
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.03.1993

S

gez. Licher  
 Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 04.06.1993 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 13/93 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.1993 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 12.07.1993

S

gez. Licher  
 Stadtdirektor

Osnabrück, Landkreis Osnabrück  
 Der Oberkreisdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 30.06.1993 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 13/93 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.1993 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 23.02.1993

S

gez. Licher  
 Stadtdirektor

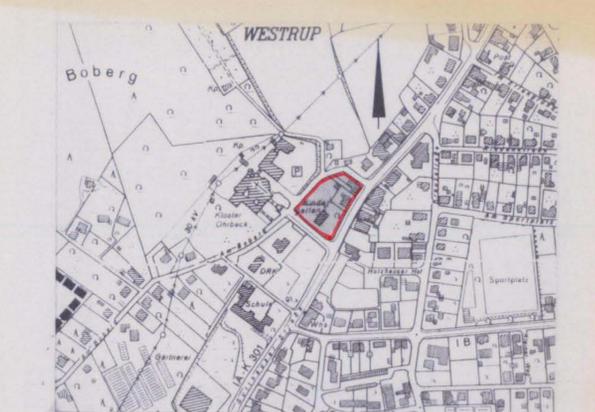
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 21.03.2001

S

gez. Lunte  
 Stadtdirektor  
 Bürgermeister

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



**ABSCHRIFT**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE**  
**NR. 8**  
**"ORTSKERN ALT-HOLZHAUSEN"**  
**- 5. ÄNDERUNG**

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

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. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" - 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

## I. Textliche Festsetzungen

- 1.0 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 2.0 Die Fläche der Sichtdreiecke ist von Bebauung bzw. Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante fertige Straße, freizuhalten.
- 3.0 Im Mischgebiet sind Schallschutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen und Umbauten sind die Außenbauteile (Wände, Dach, Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen im Gebäude oder die gesamte Bausubstanz so auszuführen, daß sie den Anforderungen des BImSchV und der DIN 4109 genügen bzw. in ihrem Inneren die zulässigen Pegelwerte nicht überschritten werden. Hierzu wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse I festgesetzt.

## II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- 1.0 Als Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen wird bei einer eingeschossigen Bauweise 9 m zweigeschossigen Bauweise 11 m als max. Firsthöhe festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen Oberkante Dachfirst und dem höchstgelegenen Geländepunkt am Bauwerk. Für diese Geländehöhe ist das ursprünglich gewachsene Gelände zugrunde zu legen.
- 2.0 Im Mischgebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind nur geneigte Dächer zulässig.

- 3.0 Dachaufbauten/-einschnitte sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf ein Drittel je Traufseite nicht überschreiten (gemessen in der Mitte  $\langle h/2 \rangle$  der senkrechten Ansichtsfläche). Die Höhe der sichtbaren Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Ortsgängen bzw. Walmgraten ist mit dem Fußpunkt des Dachaufbaus mindestens 2 m Abstand einzuhalten, zwischen Einzelgauben auf der selben Traufseite ist mindestens 1 m Abstand einzuhalten. Frontispize sind zulässig. Ihre Breite wird auf 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.
- 4.0 Das Grundstück des Kindergartens (Gemeinbedarfsfläche) ist allseitig mit einer Pflanzung (geschnittene oder frei wachsende Hecke) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen abzugrenzen. Sie darf nur durch notwendige Zu- und Ausgänge/-fahrten unterbrochen werden.

### III. Nachrichtliche Hinweise

#### 1.0 Ersatzpflanzungen:

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume sollen erhalten und gepflegt werden. Für die im überbaubaren Bereich aufstehenden, bei evtl. Baumaßnahmen abgängigen Einheiten sollen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden (je 10 cm Stammdurchmesser jedes abgängigen Baumes 1 Solitär mit einem Stammumfang von 16/18 cm).

#### 2.0 Vollgeschoße:

Im Bebauungsplanbereich sind Gebäude mit ein- oder zwei Vollgeschossen zulässig; zu den eingeschossigen Gebäuden zählen auch solche, deren zweites Vollgeschoß ein Dachgeschoß gem. § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 NBauO ist.

#### 3.0 Bodenfunde:

Sollten bei dem geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde, der Kreis oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für archeologische Denkmalskunde (2902 Rastede, Feldbreite 23 a) benachrichtigen wird.

#### 4.0 Durchführung:

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 01.03.1993 dargelegt sind.

#### 5.0 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" für diesen Bereich außer Kraft.

Georgsmarienhütte, 01.03.1993

gez. Lunte

Ratsvorsitzender

S

gez. Licher

Stadtdirektor