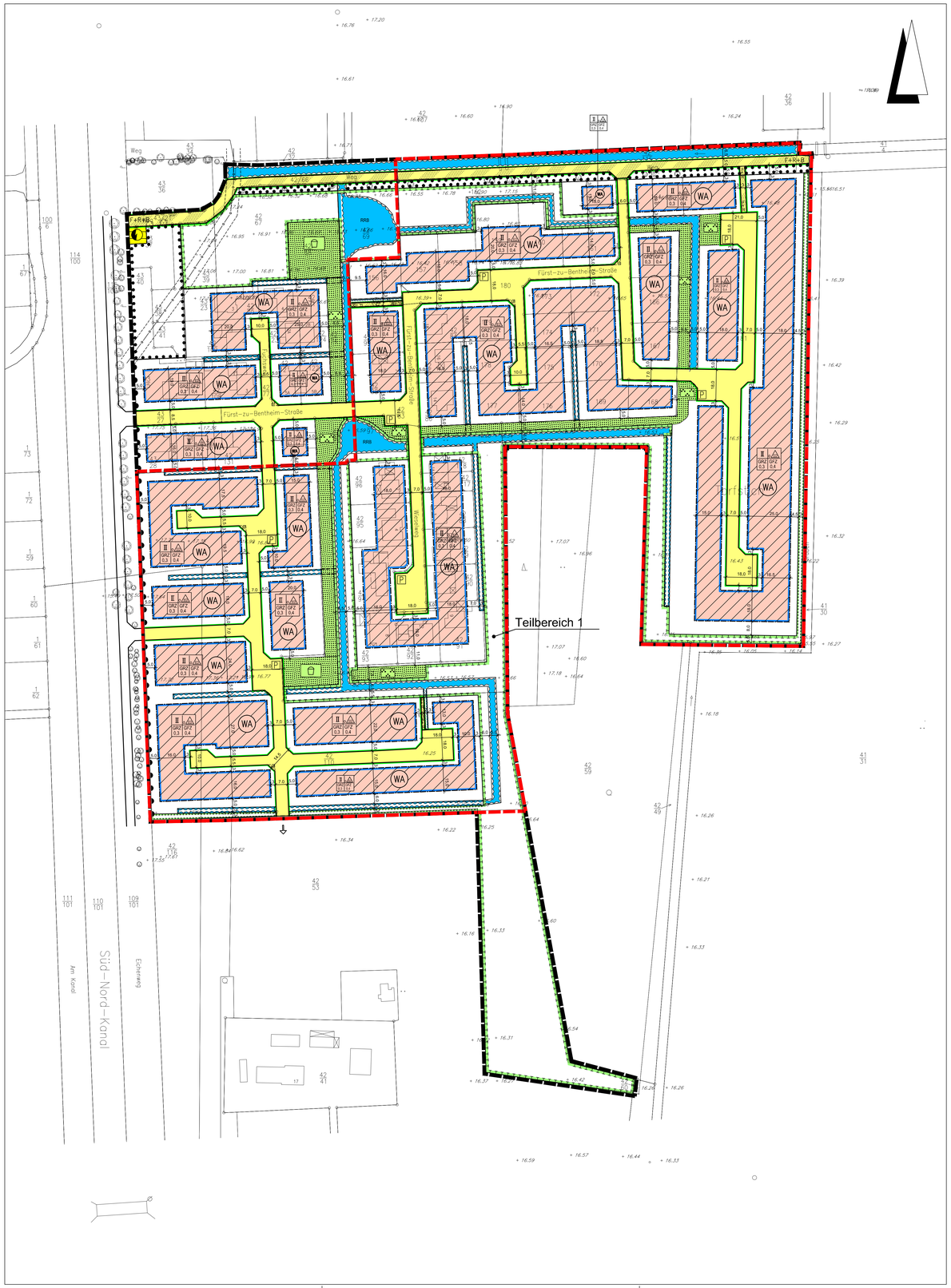
GEMEINDE GEORGSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"IM FÜRSTLICHEN"
5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

gemäß § 13 BauGB



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — überbaubarer Bereich; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkflächen
- F + R — Fuß- und Radweg
- F+R+B — Fuß- und Radweg, Baustellenfahrzeuge
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- M — Sammelfläche für Müllbehälter

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- HD-Erdgasleitung mit Schutzstreifen

Grünfläche
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (öffentlich)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (privat)
- RRB — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) Ursprungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbereiches 1

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)

Gemessen von der OK fertiger Straßenoberfläche in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächemit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse), darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m liegen.

b) Traufhöhe

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 5,75 m nicht überschreiten.

Für den Teilbereich 1:

Diese Festsetzung gilt nicht bei einer Flachdachbebauung.

c) Firsthöhe

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten.

Für den Teilbereich 1:

Die Gesamtgebäudehöhe, gemessen von der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (geneigtes Dach) darf 9,0 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf diese Höhe gemessen wie vor, 7,50 m bis zum höchsten Punkt des Daches (Dachoberkante) nicht überschreiten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

a) Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

b) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Ausnahmen sind zulässig, sofern die Überschreitung durch Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ausgelöst wird, deren Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Rasenpflaster) und einem Fugenanteil von mindestens 25 % erfolgt.

§ 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen mit einer baulichen Höhe von mehr als 1,0 m sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten der verlängerten straßenseitigen Baugrenzen (seitliche Bauwiche und hintere Grundstücksbereiche) zulässig.

Von den öffentlichen Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 2,00m einzuhalten.

§ 5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

§ 6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind gemäß der entsprechenden Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Vorplanung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9. (1) Nr. 20 BauGB sind den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages des Ursprungsplanes als Gehölzstreifen, Waldsaumbereiche bzw. naturnahe Gewässerrandzonen herzustellen.

B: GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen und Dachneigungen

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden.

Die Dachneigung muss mindestens 18° betragen (Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen).

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäude zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrad einhalten.

Für den Teilbereich 1:

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer im Plangebiet zulässig.

Bei Errichtung von geneigten Dächern sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte bis max. 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäude zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 2,00m vom Ortgang bzw. Walmgrad haben.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

A: HINWEISE

1. HD-Erdgasleitung

Im Schutzstreifen der in der Planzeichnung eingetragenen HD-Erdgasleitung sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen sowie leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt. Neuanpflanzungen von Bäumen haben einen Abstand von mind. 2,00m von der Leitung einzuhalten. Mindestens eine Woche vor Beginn jeglicher Arbeiten im Leitungsbereich ist der Leitungsüberwachungsdienst hierüber zu benachrichtigen. Die Bestimmungen des „Merkblatts zur Berücksichtigung von unterirdischen HD-Erdgasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen" sind zu beachten.

2. Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Ggf. zutage tretende archäologische Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach ihrer Anzeige unverändert zu belassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Textliche Festsetzungen

Sämtliche textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der erfolgten 1., 2. 3. und 4. Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändertdurch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S 422), hat der Rat der Gemeinde Georgsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Im Fürstlichen", 5. vereinfachte Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsdorf, den

(SIEGEL)

Stadtdirektor — Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Georgsdorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgsdorf, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Georgsdorf, Flur 14

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 223/2013 Stand vom 26.08.2013). 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.

Nordhorn, den

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen.
- Katasteramt Nordhorn -

(SIEGEL)

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher öffentlicher Belange wurde vom bis zum die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Georgsdorf, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsdorf, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Georgsdorf, den

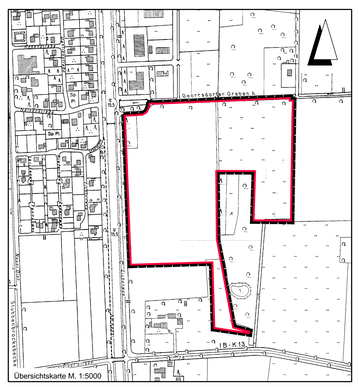
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsdorf, den

Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 2

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/885-0 • Fax05407/885-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2013-08	Koe
	gezeichnet	2013-08	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2013-09-19	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\GEORGSD\12512\PLANE\bp_bplan-11_01.dwg(Layout1) – (V1-1-0)

GEMEINDE GEORGSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"Im Fürstlichen"

5. (vereinfachte) Änderung gemäß § 13 BauGB

Bebauungsplan	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1
Entwurf		Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2013-09-19 — Letztes Speicherdatum: 2013-09-19