

Verpflichtung verboten

Vergrößerung nach der Flurkarte

Kreis Osnabrück-Land
Gemarkung Holsten-Mündrup
Flur 7
Ungef. Maßstab 1:1000

Vermessungstechnisch richtig:

Ausgefertigt: Osnabrück, den 22 Juni 1965

Katasteramt

Kostenbuch Nr. 18050/65 Tit. 11a

Der Arbeitsgemeinschaft für Städtebau und Ortsplanung (Ndr. Johannes u. Ndr. Jist) die Vervielfältigung unter den in der Verpflichtungserklärung vom 2. Juni 1965 schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Grundstücksverzeichnis vom 22. Juni 1965

Zeichenerklärung

Flurgrenzen
z. B. 65 Vermessungspunkt
EG Ferngasleitung

Die Höhenaufnahmen wurden von Fachkräften des Ing. Büro Theile u. Bentrup durchgeführt.

Osnabrück, den 9.9.1965

Theile Bentrup
Büro für Städtebau und Ortsplanung
45 Osnabrück
Hofstraße 11, Tel. 33583

Beutrag

Auf dem Zuschlage

Auf dem Esch

Mündrupe Heide

Mittelheide

A) FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

I. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für alle Grundstücke

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| a) Kleinsiedlungsgebiet | a) Art der baulichen Nutzung |
| b) GRZ bis 0,2 | b) Maß der baulichen Nutzung |
| GFZ bis 0,2 | GRZ = Grundflächenzahl |
| c) eins (zwingend) | GFZ = Geschossflächenzahl |
| d) offen | e) Zahl der Vollgeschosse |
| | f) Bauweise |

II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- | | |
|--|--|
| | a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Zwingende Baulinie |
| | Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie oder Grenze der für den Gemeingebrauch bestimmten Fläche |
| | Nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| | Geplante Straßen |
| | Vorhandene Straßen |
| | Zahl der Vollgeschosse (zwingend) und Firstrichtung für Hauptgebäude |
| | LAND ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE |

G Garagen

Für die weiteren Festsetzungen gelten die im Plan enthaltenen Bestimmungen, sowie jene, die sich in der zu diesem Plan gehörenden Satzung befinden.

B) NACHRICHTLICHE HINWEISE

- | | |
|--|---|
| | Vorhandene Bebauung mit Angabe der Geschosshöhen und der Hauptfirstrichtung |
| | Aufzuhebende Parzellengrenze |
| | Neue Parzellengrenze |

C) ERKLÄRUNGEN

WS = Kleinsiedlungsgebiet

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„MITTELHEIDE“

DER GEMEINDE HOLSTEN-MÜNDROP

LANDKREIS OSNABRÜCK

DER RAT DER GEMEINDE HOLSTEN-MÜNDROP HAT IN SEINER SITZUNG AM 6.4.1965 GEMÄSS § 2(1) BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) DIE AUFSTELLUNG DIESER PLANES BESCHLOSSEN.

HOLSTEN-MÜNDROP, DEN 10.5.1967

BÜRGERMEISTER RÄTSMITGLIED

BEARBEITET: Osnabrück, den 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

OSNABRÜCK, DEN 21.11.1966

Satzung
zum Bebauungsplan Nr. 1 vom 21.11.1966 Bezeichnung: „Mittelheide“
der Gemeinde Holsten-Mündrup / Landkreis Osnabrück.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBL. I S. 126) in der zur Zeit gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 2, 9 und 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBL I S. 341), hat der Rat der Gemeinde Holsten-Mündrup am 20.4.1967 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mittelheide“ ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Für die Bebauung des in Flur 7, Gemarkung und Gemeinde Holsten-Mündrup gelegenen Gebietes ist für den im Plan angegebenen Geltungsbereich der Bebauungsplan vom 21.11.1966 verbindlich. Bebauungsplan und Anlagen können in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

§ 2

(Nutzungsfestsetzungen gem. § 9 BBauG, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung, soweit nicht im Plan geregelt.)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude muß den im Plan getroffenen Festsetzungen entsprechen.

§ 3

(Sockelhöhe)

Die sichtbare Sockelhöhe der Hauptgebäude darf, gemessen in der Mitte der Baukörper, nicht mehr als 0,50 m über Mitte der fertigen Straße liegen.

§ 4

(Nebenanlagen)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind zulässig. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

§ 5

Gem. § 9 Abs. 4 BBauG wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß

- a) für die Gestaltung der in dem o. a. Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper die von der Gemeinde aufgrund der Verordnung über die Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBL. I S. 938) erlassene Satzung vom 20.4.1967 zu beachten ist. **(Die ÖBV ist nicht mehr rechtskräftig).**
- b) die sonstigen Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. Kosten der Durchführung in der Begründung vom 21.11.1966 dargelegt sind.

§ 6

(Ausnahmen und Befreiungen)

- a) Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 (1) BBauG in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:
 1. der Höhenlagen der baulichen Anlagen
 2. der Grundstücksgrößen.

- b) Befreiungen regeln sich nach § 31 Abs. 2 BBauG

§ 7
(Elt- und Telefonleitungen)

Festsetzungen werden nicht getroffen.

§ 8

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gem. § 6 (2) der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in Verbindung mit den §§ 35 – 37 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung, ein Zwangsgeld bis zu DM 150,00 bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 des BBauG bleibt hiervon unberührt.

§ 9

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Holsten-Mündrup, den 10.5.1967

gez. Unterschrift

S

gez. Unterschrift

ABSCHRIE



STADT GEORGSMARIENHÜTTE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

für den gemäß § 30 BauGB bebaubaren Teil des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mittelheide“

der Stadt Georgsmarienhütte

Ri/Sc-94025-15
14.07.1997

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

für den gemäß § 30 BauGB bebaubaren Teil des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Mittelheide"
der Stadt Georgsmarienhütte

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel.: 0541/7102-201

Juli 1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
Örtliche Bauvorschrift	3
1. Präambel	3
2. Festsetzungen	
§ 1 - Geltungsbereich	3
§ 2 - Baukörper	3
§ 3 - Dächer	4
§ 4 - Fassaden	4
§ 5 - Nebenanlagen und Garagen	5
§ 6 - Einfriedungen	5
§ 7 - Freiflächen	5
§ 8 - Werbeanlagen	6
§ 9 - Ordnungswidrigkeiten	6
§ 10 - Inkrafttreten	6
3. Begründung der Ziele und Inhalt der Festsetzungen	9
4. Anhang	
4.1 Pflanzenliste	12
4.2 Geltungsbereich	

Örtliche Bauvorschrift

1. Präambel

Auf Grund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die nachstehende Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich „Mittelheide“ als Satzung beschlossen.

2. Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für die gemäß § 30 BauGB bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 "Mittelheide" mit seinen Änderungen.
2. Der Geltungsbereich ist in dem anhängenden Übersichtsplan (M. 1 : 1.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2 Baukörper

1. Als Obergrenze für die Firsthöhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von max. 10 m festgesetzt.

Vorderlieger-Grundstücke

max. Firsthöhe = lotrechte Höhe zwischen Dachfirst und OK nächstgelegener, fertiger Straße (Fb-Achse), gemessen straßenseitig in der Mittelansicht des Baukörpers

Hinterlieger-Grundstücke

max. Firsthöhe = lotrechte Höhe zwischen Dachfirst und OK gewachsenem Gelände, gemessen am tiefstgelegenen Gebäudepunkt

2. Die Traufhöhe der max. zweigeschossigen Hauptbaukörper darf 3,50 m, gemessen von der Oberkante Sockel (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung, nicht überschreiten.
3. Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück aufgrund der vorhandenen Topographie mehr als 1 m, so ist das Bauwerk mit mindestens einem Punkt des Erdgeschoß-Fertigfußbodens auf vorhandenes Geländeniveau zu bringen.
4. Die tatsächliche Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden) des geplanten Bauwerkes wird durch die zuständige Behörde nach tiefbautechnischen und städtebaulichen Erfordernissen bei Baubeginn festgesetzt. Eine evtl. hierdurch bedingte Überschreitung o. g. Höhenobergrenzen ist im Einvernehmen mit der Bauortgemeinde gem. § 85 NBauO i.V.m. § 56 (2) NBauO als Ausnahme zulässig.

§ 3 Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer Dachneigung von 40 - 52° vorzusehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich können Anbauten mit begrünten Dachflächen bei 10-30° Neigung vorgesehen werden.
2. Dacheindeckungen aus glasierten bzw. reflektierenden sowie mehrfarbigen Ziegeln sind nicht zulässig.
3. Die Zulässigkeit von sichtbaren Dachaufbauten ist auf Schleppgauben beschränkt.

In der Breite dürfen sie 1/2 der Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen Mittel der sichtbaren, senkrechten Ansichtsflächen).

Die Höhe senkrechter Ansichtsflächen der zulässigen Gauben wird auf max. 1,60 m begrenzt.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m mit dem Fußpunkt der Dachgaube einzuhalten.

Vom First und von der Trauflinie müssen die Konstruktions-Mindestabstände je 0,60 m betragen.

4. Dacheinschnitte (Loggien), Zwerchgiebel und Risalite mit Giebeln sind straßenseitig in Baukörpern unzulässig. Für Dacheinschnitte gelten die gleichen Abstandsmaße wie bei Aufbauten.
5. Dachüberstände sind sowohl im Bereich des Ortgangs bis zu max. 0,50 m als auch im Bereich der Traufe bis zu max. 0,50 m zulässig.
6. Antennenanlagen in Form von Satellitenempfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Dach- und Wandteilen sowie straßenabgewandten, aber von der Straße einsehbaren Wandteilen von Seitenwänden zulässig.
7. Für das Anbringen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten die gleichen Festsetzungen zur Anordnung (Abstände von Ortgang, First und Trauflinie) wie bei Dachgauben.

§ 4 Fassaden

1. Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder hell gestrichenem Rauhputz auszuführen. Teilverkleidungen in Holz sind zulässig. Andere Materialien wie z.B. Kunststoffplatten, bituminöse Pappen, Faserzementschindeln sind unzulässig.
2. Als Gliederungselemente (z.B. Fensterbrüstungen, -bänke, Geschoßteilung) sind nur Holz- sowie Natursteinelemente zulässig.

§ 5 Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen (soweit es deren Nutzungszweck nicht zuwiderläuft), Carports und Garagen gem. § 14 bzw. 12 BauNVO 1990 sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zu mindestens 50 % der Wandfläche mit Rankpflanzen/Klimmern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen können ergänzend begrünt werden.
2. Garagen sollen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
3. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind ausnahmsweise zulässig: Gehäuse für Abfallbehälter und Briefkastenanlagen mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 6 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind straßenseitig nur als Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m (über FOK) zulässig.

Es ist zulässig, auf vorhandenes Sockelmauerwerk die o. g. Holzzäune bis zu der genannten Höhe zu setzen bzw. mit Sträuchern oder Buschgruppen zu hinterpflanzen.

Notwendige Stützmauern werden durch diese Höhenfestsetzung nicht betroffen.

2. Wenn von der Festsetzung unter 1. nicht Gebrauch gemacht wird, sind vorhandene Mauern wie auch vorhandene Drahtzäune, Stützmauern, Palisaden und Fertigelemente aus massiven Baumaterialien mit Rankpflanzen/Klimmern flächendeckend und dauerhaft zu begrünen oder beidseitig abzapflanzen.
3. Einfriedungen an den nicht straßenseitigen Grenzen dürfen max. 1,50 m über GOK Höhe aufweisen. Flächenbildende Massiv-Bauteile sind dort ebenso wie die Einfriedungen, wie unter 2. beschrieben, zu begrünen.

§ 7 Freiflächen

1. Für die Flächen zwischen den straßenseitigen Gebäudefronten mit Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und dem öffentlichen Straßenraum (Vorgartenflächen) ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zuwegungen, der technisch erforderlichen Bauwerke, der Stellplätze und der Terrassenflächen eine bauliche Befestigung nicht zulässig. Die Vorgärten sind als Ziergarten zu gestalten.
2. Das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf ihnen zu versickern oder zu verrieseln.

Ist eine Versickerung oder Verrieselung von auf dem Baugrundstück anfallenden Dachflächenwasser aus technischen Gründen nicht möglich, kann es ausnahmsweise an die öffentliche Regenwasserentwässerung angeschlossen werden.

3. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte ortstypische Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu wählen. Nadelgehölze sind ausschließlich als Solitär oder als Kleingruppe (max. 3 Einzelbäume) zulässig. Heckenbepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
4. Die nach außen (zur freien Landschaft) gerichteten Grundstücksgrenzen sind gemäß der Vorgaben des B-Planes 3 m bzw. 5 m breit zu bepflanzen (s. Pflanzenliste). Dabei soll mindestens eine Pflanze pro 1,5 m² Pflanzfläche gesetzt werden.

§ 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder sind nur insoweit zulässig als es sich um genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen (gem. Anhang zur NBauO) handelt.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer nach § 91 (3) NBauO gegen die Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift in den §§ 2 bis 8 verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte, den 26.11.1997.....

gez. Lunte

.....
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.9.1994 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.03.1997 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.5.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 13.5.1997 bis 13.6.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.7.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 26.11.1997

gez. Lunte
Bürgermeister S

Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 09. März 1998

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

gez. Unterschrift
Gerald Bruns



Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 6 vom 31.03.1998 bekanntgemacht worden.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 31.03.98 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 14.05.1998

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, 10.02.2000

gez. Lunte
Bürgermeister

S

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.

Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Abschrift mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 28/12/1997

Der Bürgermeister

Im Auftrag



[Handwritten signature]

3. Begründung der Ziele und Inhalte der Festsetzungen

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBauV) bildet einen eigertständigen Rechtsteil zum Bebauungsplan Nr. 1 "Mittelheide" (mit Beschluß vom 21.10.1966) und seinen Änderungen.

Die hier formulierten Zielvorstellungen dienen gleichzeitig als Begründung für die voranstehenden Festsetzungen.

Ziel dieser Satzung ist es, das in ihrer Homogenität harmonische Erscheinungsbild dieses Teils der Siedlung "Mittelheide" zu bewahren und zu verbessern. Die Wohnsiedlung soll darüber hinaus auf Grundlage des Bestandes in ihrer landschaftlichen Einbindung und in ihren ökologischen Qualitäten aufgewertet werden.

Diese Ziele sollen zum einen mit einer Fortschreibung und Konkretisierung der Festsetzungen in der Satzung über Baugestaltung mit Beschluß vom 10.05.1967 erfüllt werden. Das heute vorhandene Ortsbild bildet dafür die Grundlage.

Zum anderen werden die Festsetzungen in Anpassung an die zuletzt mit Gesetz vom 15. Juli 1995 geänderte Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ergänzt. Mit Hilfe der Hinzufügung von ökologischen Vorschriften bietet die neue Fassung der NBauO die rechtlichen Grundlagen zur Festsetzung der Begründung baulicher Anlagen und zur Einbringung von Niederschlagswasser in die Böden der Baugrundstücke.

Das Satzungsgebiet dieser Örtlichen Bauvorschrift befindet sich in der Gemarkung Holsten-Mündrup der Stadt Georgsmarienhütte. Es gehört zur Siedlung "Mittelheide". Diese ist mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes aus dem Jahr 1966 und der bald darauf beschlossenen Satzung über Baugestaltung überwiegend in den 60/70er Jahren in eingeschossiger Bauweise auf Basis der Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" erbaut worden. Zum größten Teil wurden Satteldächer der festgesetzten Dachneigungen (von 30 - 52°) realisiert. Dabei wurden flachere Neigungen seltener realisiert. Hinsichtlich der Dachaufbauten herrschen Schleppgauben vor. Sie halten die festgesetzte Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge ein. Die obigen Straßenfronten werden nicht durch besondere Giebelformen (Zwerchgiebel, Risalite u. a.) sowie Dacheinschnitte unterbrochen.

Zur Verkleidung der Fassaden wurden überwiegend Ziegel in Rottönen, hellgelb bis ocker oder auch in seltenen Fällen in Weiß verwendet. In hellen Weiß- und Gelbtönen gestrichene Rauhputzfassaden sind vermehrt im südlichen Plangebietsteil zu finden.

Diese Örtliche Bauvorschrift will den vorhandenen Charakter der Hausfronten erhalten. Die farbliche Gestaltung und Beschränkung von Wänden und Dächern dient in erster Linie der Beibehaltung der in diesem Umfang angenehmen Ausprägung der Bauelemente. Weitere Farben, auch wenn sie zur umgebenden Landschaft im Einklang stehen, sollen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden. Der gegebene Spielraum der farblichen Gestaltung wird als hinreichend erachtet.

Die Vorschriften und Empfehlungen der Gestaltungssatzung vom 10.05.1967 zur Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und straßenseitigen Anbauten der Hauptbaukörper werden einerseits zur Erhaltung der heute vorzufindenden Lebendigkeit aus unterschiedlichen Formen und Farben gelockert; andererseits werden die Festsetzungen zur harmonischen Anpassung der Garagen, Nebenanlagen und straßenseitigen Anbauten an die Hauptgebäude präzisiert. Dabei wird das Ziel der landschaftlichen Einbindung von Garagen und Nebenanlagen in die rückwärtigen, der Landschaft zugewandten Grundstücksbereiche durch Bepflanzungsfestsetzung verfolgt.

Während die alte Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1967 auch nur 0,20 m hohe Mauern als Einfriedung neben 0,80 m hohen Holzzäunen und lebenden Hecken zuließ, sollen mit der vorliegenden Neufassung die so entstandenen optischen Brüche zwischen "hoch" und "niedrig", "hart" wirkendem Sockelmauerwerk und "weichen" natürlichen Einfriedungen gemindert werden. Ein ruhigeres Bild des Straßenraums wird angestrebt, welches den ländlichen Charakter der Siedlung verstärkt.

Durch eine Begrenzung des Spielraumes bei der Dachneigung soll zukünftig eine größere Einheitlichkeit in der Dachausprägung erzielt werden. Da die Dachflächengestaltung wesentlich dazu beiträgt, das Bild des Straßenraumes zu prägen, wird auf deren Ausbildung besonderer Wert gelegt. Eine optimale Gestaltung würde u.a. durch die ausschließliche Errichtung von Schleppgauben, wie dies bei Dachbelichtungen im Althausbestand der Fall ist, und dem kompletten Ausschluß von Dachflächenfenstern erzielt werden. Da diese pauschale Regelung jedoch eine starke Einschränkung der Baufreiheit bedeutete und im Einzelfall mit erheblichen finanziellen Mehraufwendungen verbunden wäre, soll wenigstens innerhalb eines Hauses eine Einheitlichkeit der Dachbelichtungen vorhanden sein, so daß im Gesamort entweder Häuser mit Schleppgauben oder aber Häuser mit Dachflächenfenstern vorhanden sind. Die Mischung dieser beiden Belichtungsformen innerhalb eines Dachkörpers würde zu einer optischen Beunruhigung des Straßenbildes führen. Eine derart getroffene Festsetzung ist sowohl für den Althausbestand als auch für Neubebauung akzeptabel. Als Alternative zu den Dachflächenfenstern bietet sich zudem für die Belichtung der Spitzböden eine Verglasung im Bereich der Giebelseiten der Häuser an, wie das bei einigen Neubauten wohl auch bereits erfolgt ist. In diesem Fall könnte ggf. sogar vollständig auf Belichtungseinrichtungen im Dach verzichtet werden.

Die Festsetzung zu den Dachüberständen orientiert sich im wesentlichen an dem vorhandenen Bestand innerhalb des Ortes, der gekennzeichnet ist durch einen fehlenden bzw. sehr geringen Überstand in den Giebelbereichen sowie einen auf ca. 50 cm begrenzten Überstand in den Traufbereichen. Angesichts der etwas größeren Überstandslängen im Bereich der Giebelseite bei den neueren Bauten werden beide Maße auf 50 cm festgesetzt, um dadurch extreme Dachüberstände zu vermeiden, die dann das angenehm einheitliche Siedlungsbild negativ beeinflussen würden. Beispiele dieser überzogenen Dachüberstände, wie wie etwa Mitte der 70er Jahre vor allem im Giebelbereich modern waren, sollen damit für Mittelheide ausgeschlossen werden.

Das landschaftstypische Ortsbild soll betont und die unter Landschaftsschutz stehenden Außenbereiche um die Siedlung angemessen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird die Bepflanzung von untypischen Nadelgehölzen eingeschränkt und die Randeingrünung der Siedlung näher bestimmt. Auf diese Weise soll eine harmonische Verzahnung des bewohnten Bereiches mit den vorhandenen Naturgütern erzielt werden. Insbesondere die Giebelseiten einiger Gebäude, die wegen ihrer großen senkrechten Flächen nicht in das naturräumliche Erscheinungsbild passen, können durch Bepflanzungsmaßnahmen im Siedlungsrandbereich besser integriert werden.

Mit der Begrenzung von baulichen Befestigungen in den Vorgärten soll die Durchgrünung des gesamten Straßenraumes gefördert werden. Der Straßenraum selbst wird durch öffentliche Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen zur verbindenden Mittelachse der Siedlung.

Eine Örtliche Bauvorschrift ist zwar nicht dazu geeignet, die Entwurfsfähigkeiten der Architekten zu ersetzen und Eigentümer in ihren individuellen Vorstellungen zu bevormunden, sie soll aber über das Verhindern von Verunstaltungen hinaus zu einer positiven Baupflege und landschaftlichen Integration der Bebauung beitragen. Individuelle Gestaltungswünsche besonderer Ausprägung müssen ggf. zum Wohl der optischen Ausprägung der gesamten Siedlung zurückgestellt werden.

Mit den durch die letzte Änderung der NBauO vom 15.07.1995 rechtlich eröffneten ökologischen Vorschriften kann sie einen wertvollen Beitrag zum Schutz der Umwelt und Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes sowie der Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Deshalb trifft die hier vorliegende Satzung Festsetzungen zur Maßstäblichkeit und Ausgestaltung von Baukörpern, Dächern, Fassaden und Freiflächen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 13.03.1997

Ri/Sc-94025-156

Planungsbüro Hahm GmbH R:

4.1 Pflanzenliste als Empfehlung

Im Bereich der Pflanzgebotsstreifen und der sonstigen Freifläche auf den privaten Grundstücken sollten folgende Gehölze Verwendung finden:

Bäume:

Alnus glutinosa	- Rot-Erle
Betula verrucosa	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Holunder

Die Pflanzgebotsflächen sollten nur mit den unter „Sträucher“ aufgeführten Gehölzen gepflanzt werden.

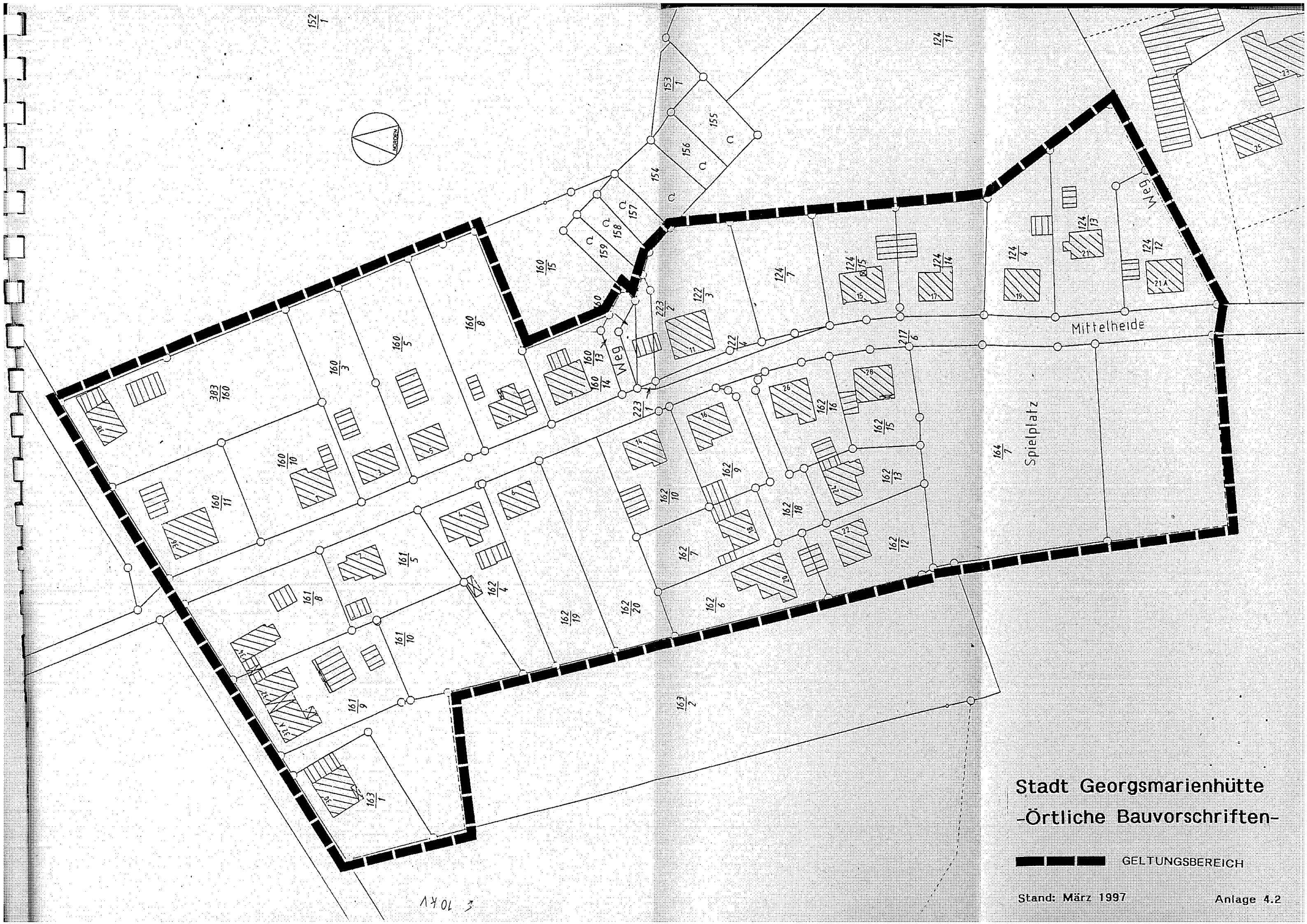
In Ergänzung zu den aufgeführten Gehölzen können auch heimische Obstgehölze (Hochstämme) auf den privaten Grundstücken verwendet werden:

Als Empfehlung gelten folgende alte Kultursorten:

Äpfel: - Cox Organge
 - Goldparmäne
 - Roter Boskoop
 - Rote Sternrenette
 - Dölmener Rose
 - Klarapfel
 - Graue Renette

Birnen: - Clapps Liebling
 - Gute Luise

Schattenmorelle
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Hauszwetsche
 Mirabelle



Stadt Georgsmarienhütte
-Örtliche Bauvorschriften-

 GELTUNGSBEREICH

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 Bezeichnung „Mittelheide“ der Gemeinde Holsten-Mündrup / Landkreis Osnabrück

1. Allgemeines

Die Gemeinde Holsten-Mündrup ist reine Agrargemeinde. Sie scheidet daher für eine ins Gewicht fallende bauliche Entwicklung aus. Der Raumordnungsplan „Osnabrück und Umland“ sieht daher auch für das Gebiet der vorbezeichneten Gemeinde keine Baugebiete vor. Angesichts dieser Sachlage hat die Gemeinde Holsten-Mündrup darauf verzichtet, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Unter dem Druck der Nachkriegsverhältnisse ist in den 50er Jahren in dem Raum „Mittelheide“ ein Bauansatz entstanden, der noch verschiedene Lücken aufweist. Zur Befriedung der Bauwünsche der Ortsansässigen beabsichtigt die Gemeinde, diese Lücken zu schließen und in geringem Umfange den Bauansatz abzurunden. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Grundsatzfrage, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Absichten verwirklicht werden könnten, geprüft. An diesem Verfahren waren beteiligt die Regierung Osnabrück, der Landkreis Osnabrück, das Wasserwirtschaftsamt Osnabrück und das Staatliche Gesundheitsamt Osnabrück-Land. Das Ergebnis dieser Prüfung bestand darin, daß im Grundsatz gegen eine Bebauung der im Bebauungsplan für diesen Zweck festgesetzten Flächen keine Einwände bestehen unter der Voraussetzung, daß,

- a) für das Gebiet eine zentrale Wasserversorgung angelegt wird,
- b) Bedacht darauf genommen wird, daß die ausgewiesenen Bauplätze im Grundsatz nur Ortsansässigen und der landwirtschaftlichen Struktur der Gemeinde verbundenen Bauinteressenten zugänglich gemacht werden.

2. Lage des Geländes, Beschreibung des örtlichen Zustandes und Darlegung der Planungsabsichten

Das Gebiet liegt in Flur 7, Gemarkung und Gemeinde Holsten-Mündrup, beiderseits des Gemeindeweges Parzelle 329/217.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurde auf die bereits vorhandene Bebauung abgestimmt, die aus eingeschossigen landwirtschaftlichen Kleinsiedlungen besteht. Das Gebiet wurde daher insgesamt als Kleinsiedlungsgebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Um bei der Altbebauung unerwünschten Auswüchsen zu begegnen, wurden diese Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Randbereiche, die land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden, sind teilweise noch miterfaßt und um ein Auswuchern der Bebauung zu begegnen, ausdrücklich für die derzeitige Nutzungsart festgesetzt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Plan und die Satzung verwiesen.

3. Be- und Entwässerung

Entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Osnabrück und des Staatlichen Gesundheitsamtes Osnabrück-Land ist für die Wasserversorgung eine zentrale Wasserversorgung vorgesehen.

Die Abwässer werden nach mechanischer Reinigung mittels Dreikammerklärgruben und nach biologischer Reinigung mittels Sandfiltergräben auf den einzelnen Grundstücken verrieselt. Im einzelnen wird auf die siedlungswasserwirtschaftliche Stellungnahme des Ing.-Büros Theile und Bentrup verwiesen.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wegeparzellen 218 bzw. 224 im Osten an die K 20 und im Westen an die B 68 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden, Neue Erschließungsstraßen stellt ausschließlich die Planstraße „C“ dar.

Bei Festlegung der Straßenquerschnitte wurden die Richtlinien des Runderlasses des Nds. MfVFuK vom 27.8.1962 berücksichtigt.

5. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit letztere noch hergestellt werden müssen:

a)	Für die Anlage der Straßen einschl. Grunderwerb, Straßenentwässerung u. Straßenbeleuchtung	DM 26.500,00
	davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	DM 2.650,00
b)	Wasserversorgung	DM 79.000,00
	abzgl. zu erhebende Anschlußgebühr	<u>DM 45.000,00</u>
	Gemeindeanteil	DM 34.000,00
c)	Schmutzwasserbeseitigung	
	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Verrieselung auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Kosten tragen die Bauherren	
	Gemeindeanteil	DM --
d)	Oberflächenentwässerung	
	Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Baugrundstücken. Die Kosten tragen die Bauherren.	
	Gemeindeanteil	DM --
	Für die Gemeinde entstehende Gesamtkosten:	<u>DM 36.650,00</u>

6. Sonstige Maßnahmen zur Bebauung des Gebietes

Der Grund und Boden wird im Grundsatz von den Eigentümern freiwillig zur Verfügung gestellt, zumal sie zum größten Teil identisch sind mit den Bauinteressenten. Dennoch behält sich die Gemeinde Holsten-Mündrup bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des BBauG vor.

Bearbeitet:

Osnabrück, den 23.11.1966

gez. Unterschrift

Holsten-Mündrup, den 10.05.1967

gez. Unterschrift
(Bürgermeister)

S

gez. Unterschrift
(Ratsmitglied)