



- ## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- ## 2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- ### 3. Nachrichtliche Übernahme
- gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--|------------------|--------------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------|----------|--------|--|
| <p align="center">Präambel und Ausfertigung</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 249 "Geschäftsbebauung Stadtzentrum SüD-Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden/Obenstehenden/Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:</p> <p>Georgsmarienhütte, den 30.03.2007</p> | | <p align="center">(SIEGEL)</p> <p align="right">gez. Lunte
.....
Bürgermeister</p> | | | | | | | | | |
| <p align="center">Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Georgsmarienhütte, den 30.03.2007</p> | | | | | | | | | | | |
| <p align="center">S</p> <p align="right">gez. Lunte
.....
Bürgermeister</p> | | | | | | | | | | | |
| <p align="center">Planunterlage</p> <table border="0"> <tr> <td>Kartengrundlage:</td> <td>Liegenschaftskarte</td> <td>Geschäftsnachweis</td> </tr> <tr> <td>Liegenschaftskarte:</td> <td>Oesede Flur 10</td> <td>L4-1067/2006</td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> <td></td> </tr> </table> <p>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 nichtgeneine oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Osnabrück, den 11. April 07</p> <p>Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
– Katasteramt –</p> <p align="right">Siegel</p> <p align="right">.....
gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor</p> | | | Kartengrundlage: | Liegenschaftskarte | Geschäftsnachweis | Liegenschaftskarte: | Oesede Flur 10 | L4-1067/2006 | Maßstab: | 1:1000 | |
| Kartengrundlage: | Liegenschaftskarte | Geschäftsnachweis | | | | | | | | | |
| Liegenschaftskarte: | Oesede Flur 10 | L4-1067/2006 | | | | | | | | | |
| Maßstab: | 1:1000 | | | | | | | | | | |
| <p align="center">Beschleunigtes Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 249 wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.</p> <p>Georgsmarienhütte, den 30.03.2007</p> | | | | | | | | | | | |
| <p align="center">S</p> <p align="right">gez. Lunte
.....
Bürgermeister</p> | | | | | | | | | | | |

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.01.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.02.2007 bis 06.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Georgsmarienhütte, den 30.03.2007

S gez. Lunte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30.03.2007

S gez. Lunte
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 249 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.03.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2007 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 20.04.2007

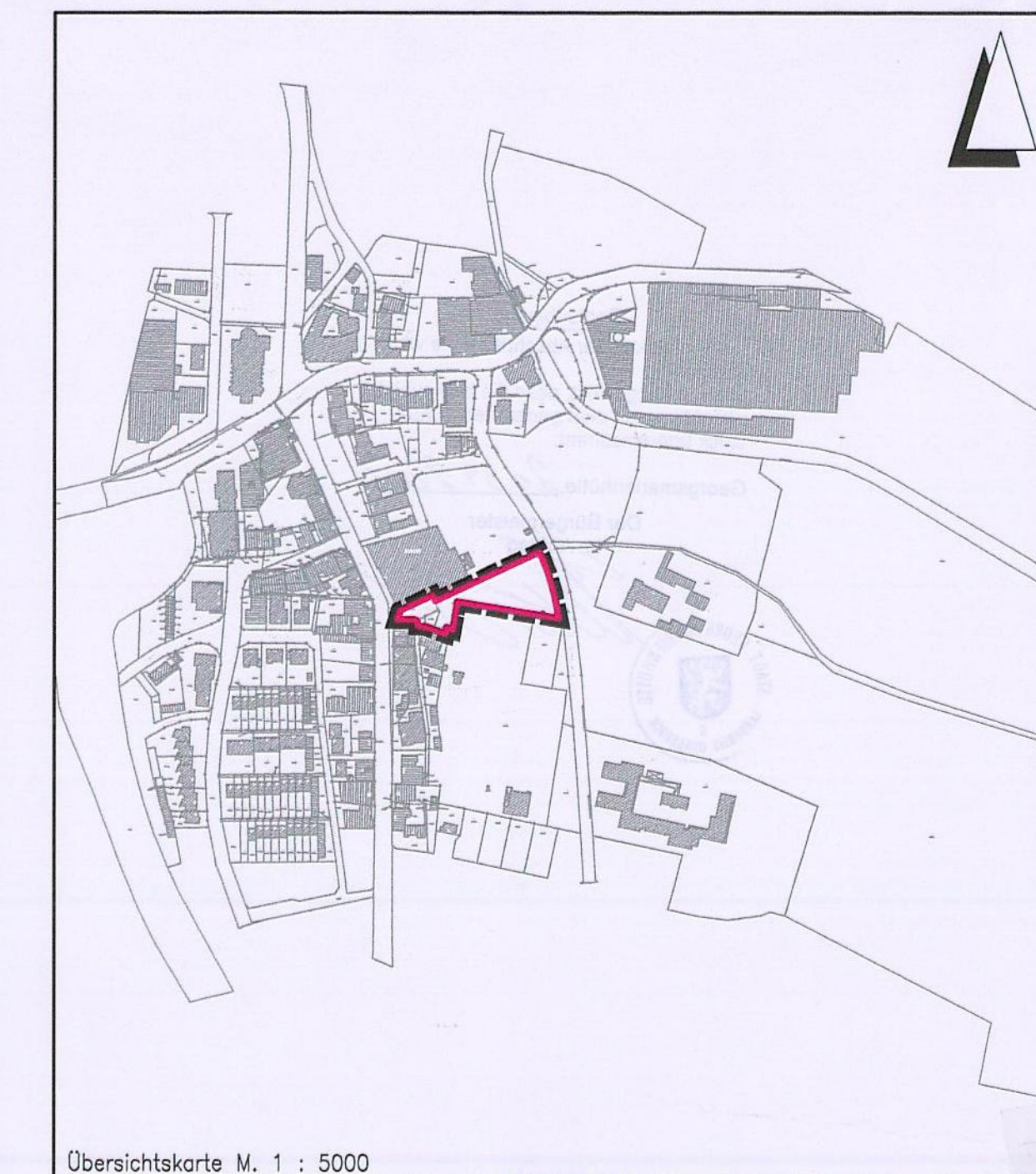
S gez. Lunte
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte, der

.....
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Lilienthal-Strasse 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2007-01	Dw
		gezeichnet	2007-01	We
		geprüft	2007-01	Dw
		freigegeben	2007-01	Ev
Wallenhorst, 2007-03-21		gez. Eversmann		

Plan-Nummer: H:\GMH\206395\Plaene\bp_bplan01.dwg-G2-1-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

§ 1 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO

- a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäss § 7 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Gemäss § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- c) Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO sowie Wohnungen gemäss § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss muss mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ("Sandweg") übereinstimmen.

§ 3 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante der fertigen Straßenoberfläche des "Sandwegs") mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

- a) Als Ausnahme ist im Bereich des "Sandwegs" auf maximal 1/3 der Gebäudelänge ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m von den festgesetzten Baulinien zulässig.
- b) Als Ausnahme dürfen im Bereich des "Sandwegs" die festgesetzten Baulinien um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn im Erdgeschoss für die Allgemeinheit frei zugängliche Arkaden angelegt werden.

§ 5 Garagengeschosse gem. § 21a BauNVO

Garagengeschosse in Tiefgaragen sind gemäss § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und damit auch nicht auf die GFZ anzurechnen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 u. 98 NBauO

§ 1 Fassaden

Zur Verkleidung geschlossener Fassadenflächen, die vom öffentlichen Straßenraum und vom Friedhof aus einsehbar sind, dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden:

Glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Kunststoff, Bitumen und Glasbausteine.

Unzulässig sind außerdem glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen.

§ 2 Fenster / Schaufenster

Die Erdgeschosszonen der mit ■■■■■ gekennzeichneten Fassaden sind zu mindestens 75 % der Fassadenlänge als Schaufenster auszuführen. Die Brüstungshöhe der Fensteröffnungen ist mit max. 0,80 m festgelegt. Die Schaufenster müssen der Warenpräsentation bzw. der Präsentation der Dienstleistung, etc. dienen und / oder einen Blick auf die Hauptnutzung im Inneren der Gebäude ermöglichen.

§ 3 Private Freiflächen

Die an die öffentliche Verkehrsfläche des "Sandwegs" angrenzenden privaten Freiflächen sind hinsichtlich Höhen / Gefälle, Pflastermaterial, Bepflanzung, Ausstattung / Möblierung, Beleuchtung, etc. in Abstimmung auf die öffentliche Verkehrsfläche zu gestalten.

§ 4 Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.
- c) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- d) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind so am Gebäude anzubringen, dass sie vom Friedhof aus nicht in Erscheinung treten.
- e) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.

§ 5 Antennenanlagen

Antennenanlagen ("Satellitenschüsseln") müssen so angebracht werden, dass sie im öffentlichen Straßenraum und vom Friedhof aus nicht in Erscheinung treten.

3. Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Auf der Nathe Nord"

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 "Geschäftsbebauung Stadtzentrum Süd-Ost" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 "Auf der Nathe Nord" (teilweise) überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 249 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 unwirksam.

3.2 Archäologische 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 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

3.3 Grundwasser

Die Entnahme oder die Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen nicht zulässig.