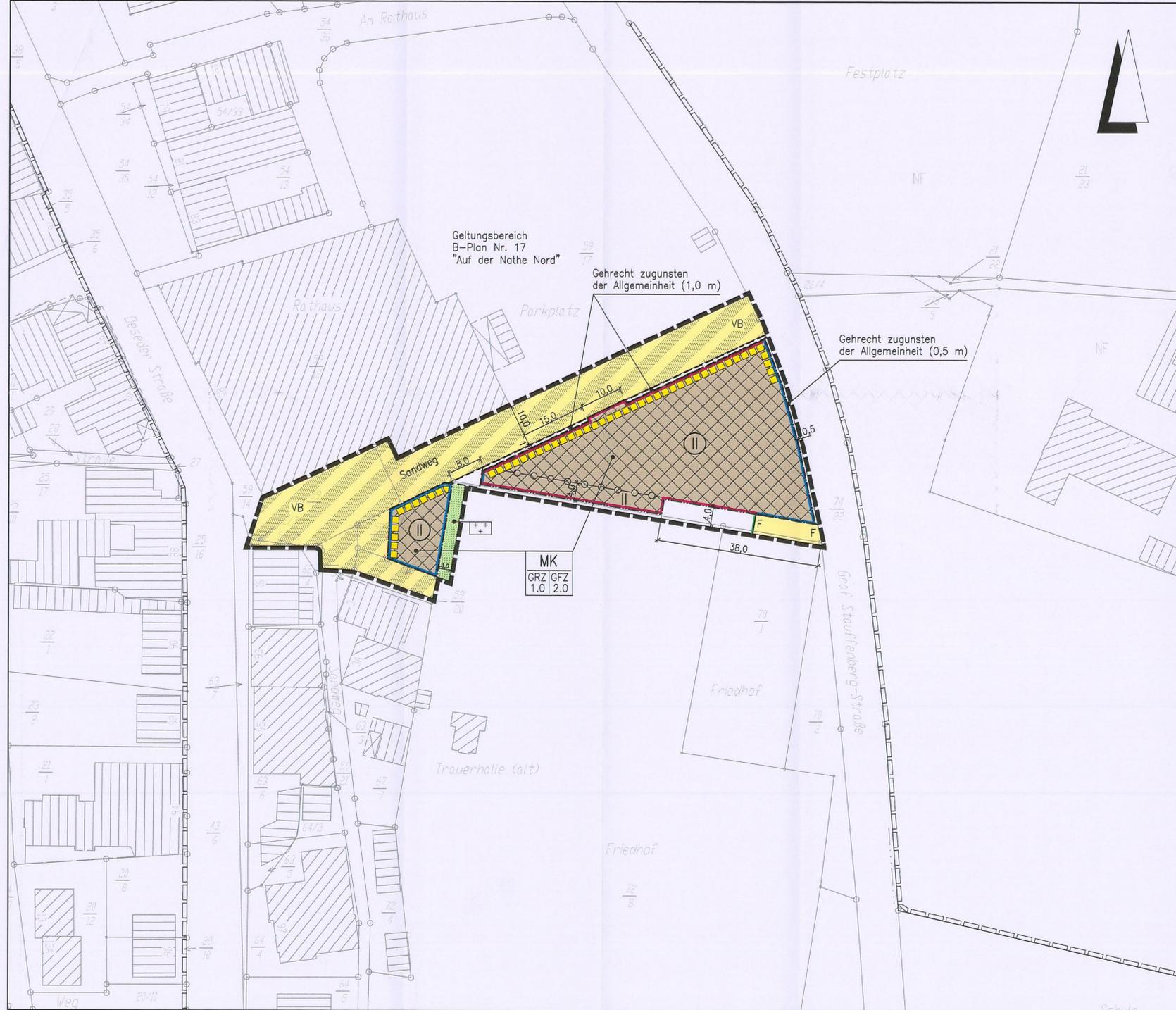


BEBAUUNGSPLAN NR. 249 "GESCHÄFTSBEBAUUNG STADTZENTRUM SÜD-OST"



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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurflücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurflücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

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

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) i. II usw.
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VB Verkehrsberuhigter Bereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

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

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Friedhof

15. Sonstige Planzeichen

Bereiche mit unterschiedlicher Geschossigkeit
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Publikumsorientierte Fassaden (Schaufenster etc. s. Textliche Festsetzungen)

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 Nr. 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 Fußböden 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 glattrillige Fliesen und Platten, Mauerwerkimitationen, Kunststoff, Bitumen und Glasbausteine.
Unzulässig sind außerdem glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen.

§ 2 Fenster / Schaufenster
Die Erdgeschosszonen der mit [Symbol] 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 im 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 im 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, Holzkohlenassemblagen, Schloßen 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.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 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 Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den 30.03.2007 (SIEGEL) *gez. Lunte* Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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.

Georgsmarienhütte, den 30.03.2007 *S* *gez. Lunte* Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsanweisung
Liegenschaftskarte: Osede Flur 10 L4-1067/2006
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 nichtigene 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 08.11.2006). 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.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 11. April 07 *Siegel*
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück *gez. Dr. Wessel* Vermessungsdirektor
- Katasteramt -

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 249 wird gemäss § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Georgsmarienhütte, den 30.03.2007 *S* *gez. Lunte* Bürgermeister

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 ausliegen.

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 Formvorschriften 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 unbedeutlich.

Georgsmarienhütte, den *Siegel* *gez. Lunte* Bürgermeister

Übersichtskarte



Übersichtskarte M. 1 : 5000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Osede-Unterfl.-Str. 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 60-0 · Fax 05407/8 60-88	2007-01	Dw
	<i>gez. Evermann</i>	2007-01	Dw
		2007-01	Ev

Wallenhorst, 2007-03-21

Plan-Nummer: H:\GM\200395\Pläne\bp_bplan01.dwg-02-1-1

GEORGS MARIEN HUETTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 249 "GESCHÄFTSBEBAUUNG STADTZENTRUM SÜD-OST"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(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 $\frac{1}{3}$ der betreffenden Gebäudefront und $\frac{1}{5}$ 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.