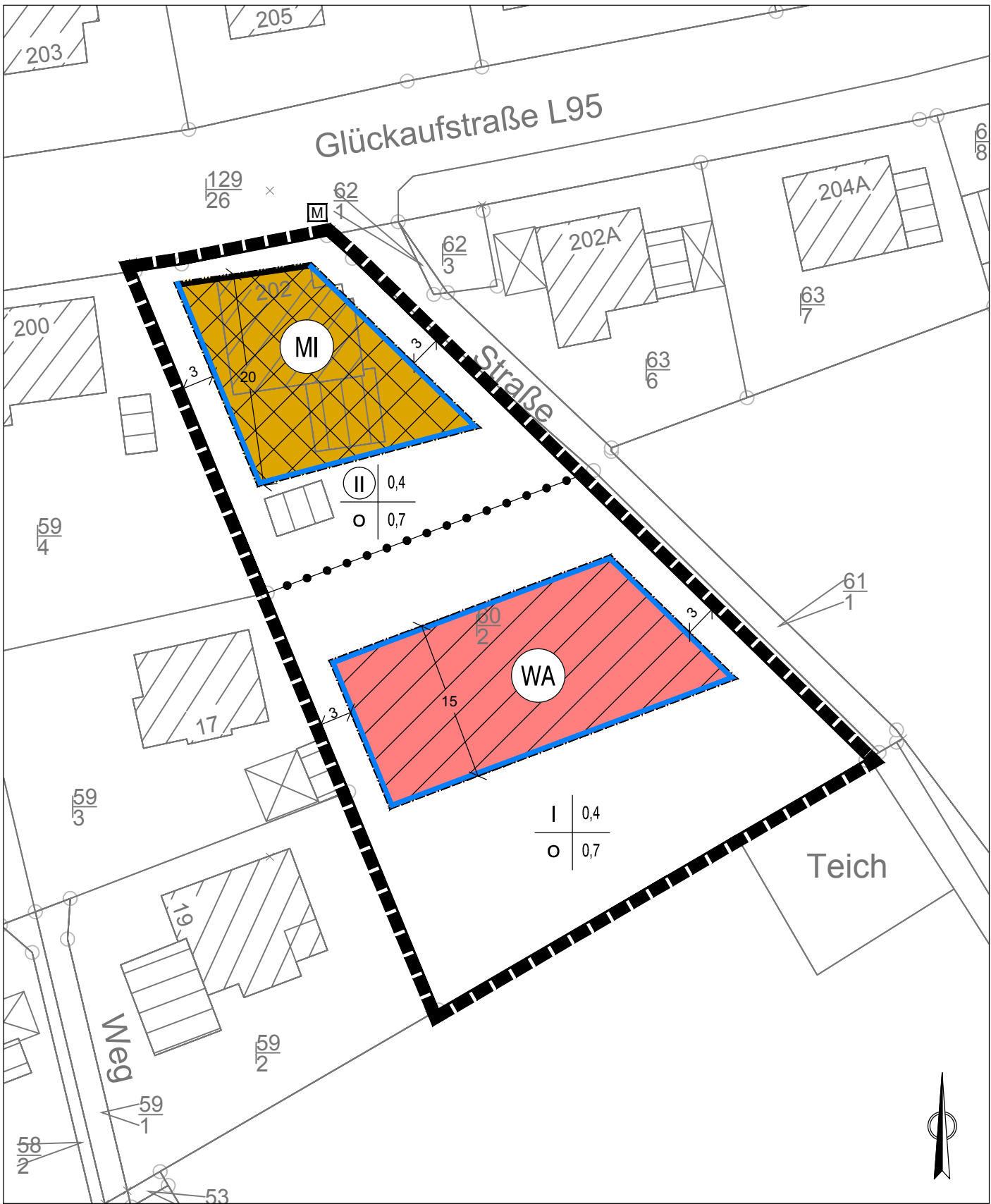


Bebauungsplan Nr. 5
"Schwarzer Weg" (Kloster Oesede) - 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB



Maßstab 1: 500

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschosflächenzahl

I als Höchstmaß

II zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

[M] Aufstellfläche Müllsammelbehälter am Tage der Abfuhr

Textliche Festsetzungen

- § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- § 2 Bauweise

Im MI und im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gilt eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

- § 3 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im „MI“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. Abs. 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend II festgesetzt.
Im „WA“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.
Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse im „WA“ um ein Vollgeschoss im Dach erhöht werden, wenn dass Dachgeschoss von außen weiterhin als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Im MI wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
Im MI darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden. Hierdurch darf sich die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 erhöhen.

Im WA wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.
Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden. Hierdurch darf sich die Grundflächenzahl auf maximal 0,5 erhöhen.

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Im MI wird die Gebäudehöhe auf max. 11,00 m festgesetzt.
Als Bezugshöhepunkt für die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) wird die Oberkante fertige Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks festgesetzt.

Im WA wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 9 m begrenzt.
Bezugshöhe ist hier die Höhe des gewachsenen Erdbodens an der nördlichen Baugrenze.

- § 4 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung des nachgeschalteten Vorfluters in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene Regenwasser-Sammelanlagen zu leiten.
Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an den Vorfluter anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muss - bezogen auf eine fünfzehnmünütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je m² horizontal projizierte Versiegelungsfläche - mindestens jedoch 4 m³ - betragen. Schlammfang- bzw. Absetzräume unterhalb der Unterkante Abgang/ Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

- § 5 Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

Hinweise

1. Aufstellfläche Müllsammelbehälter

Die innenliegenden Anlieger sind angehalten ihre Müllsammelbehälter zur Entsorgung an die „Glückaufstraße“ (L95) zu stellen.

2. Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation ist anzeigepflichtig.
Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist.
Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

3. Bodenfunde/-belastungen

Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend der Landkreis Osnabrück, Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Inkrafttreten

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ - 1. Änderung für den Geltungsbereich außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Schwarzer Weg“ - 2. Änderung (Kloster Oesede), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ - 2. Änderung (Kloster Oesede) gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Anschieben vom 23.05.2012 über die Bauleitplanung informiert und um Abgabe von Stellungnahmen bis zum 25.06.2012 aufgefordert.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschieben vom 23.05.2012.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.11.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 21 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2012 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.11.2012

Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster Oesede Flur 5

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2012

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2012).
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.

Geschäftsnachweis: L4-559/2012 Osnabrück,.....06.11.2012.....

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-

Dienstsiegel

.....gez. Lohmann.....
(Unterschrift Vermessungsrat)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

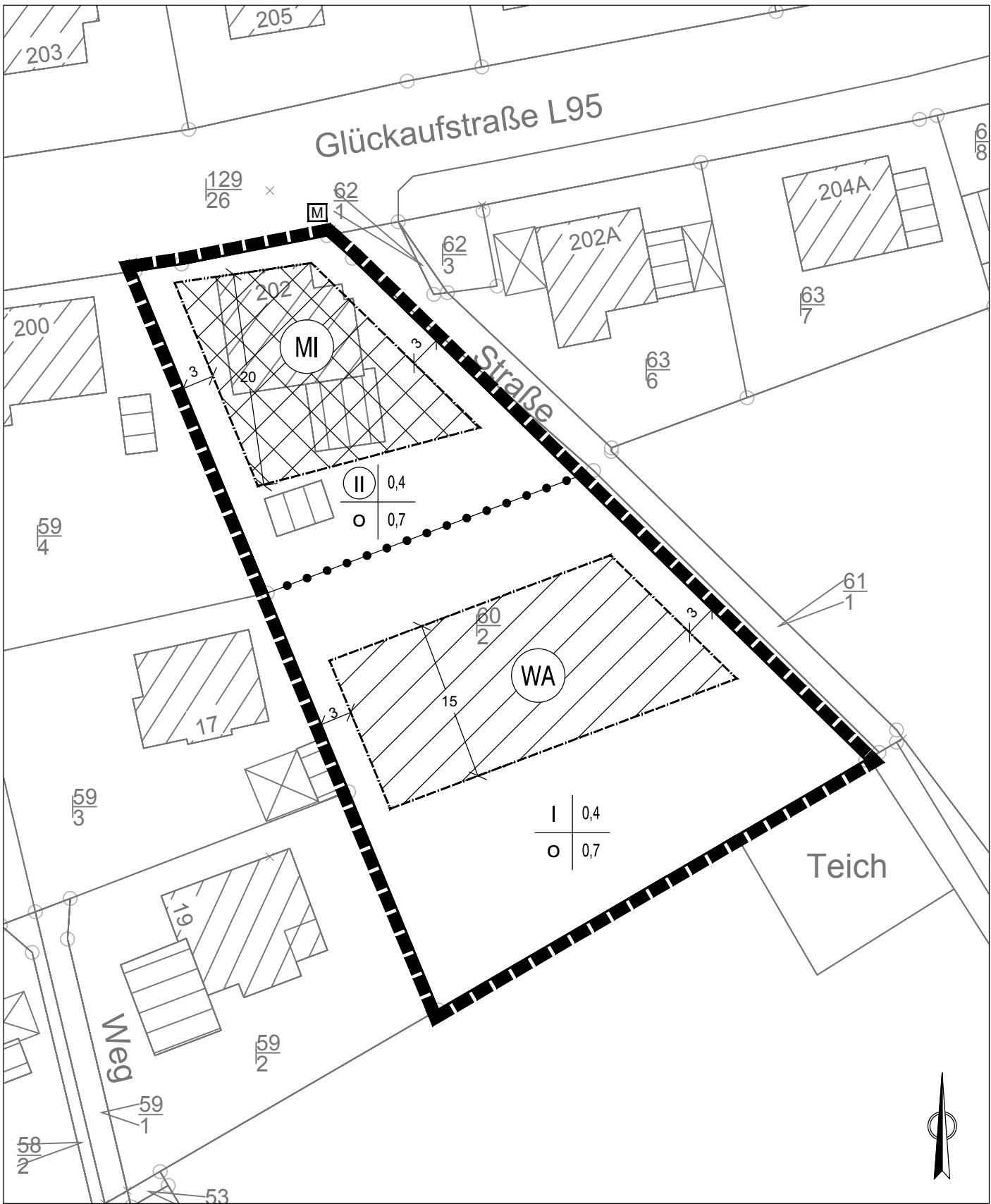


Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg"
(Kloster Oesede) - 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung

ABSCHRIFT



Bebauungsplan Nr. 5
"Schwarzer Weg" (Kloster Oesede) - 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB

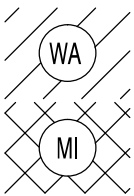


Maßstab 1: 500

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschosflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

II zwingend

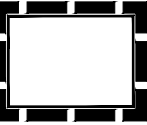
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

--- Baulinie

- - - Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Aufstellfläche Müllsammelbehälter am Tage der Abfuhr

Textliche Festsetzungen

- § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- § 2 Bauweise

Im MI und im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gilt eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

- § 3 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im „MI“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. Abs. 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend II festgesetzt.

Im „WA“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse im „WA“ um ein Vollgeschoss im Dach erhöht werden, wenn dass Dachgeschoss von außen weiterhin als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Im MI wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Im MI darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden. Hierdurch darf sich die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 erhöhen.

Im WA wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden. Hierdurch darf sich die Grundflächenzahl auf maximal 0,5 erhöhen.

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im MI wird die Gebäudehöhe auf max. 11,00 m festgesetzt.

Als Bezugshöhepunkt für die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) wird die Oberkante fertige Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks festgesetzt.

Im WA wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 9 m begrenzt.

Bezugshöhe ist hier die Höhe des gewachsenen Erdbodens an der nördlichen Baugrenze.

- § 4 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung des nachgeschalteten Vorfluters in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene Regenwasser-Sammelanlagen zu leiten.

Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an den Vorfluter anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muss - bezogen auf eine fünfzehnmünütige Regenspende von 135 l/ha/s - 15 l je m² horizontal projizierte Versiegelungsfläche - mindestens jedoch 4 m³ - betragen. Schlammfang- bzw. Absetzräume unterhalb der Unterkante Abgang/ Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

- § 5 Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

Hinweise

1. Aufstellfläche Müllsammelbehälter

Die innenliegenden Anlieger sind angehalten ihre Müllsammelbehälter zur Entsorgung an die „Glückaufstraße“ (L95) zu stellen.

2. Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation ist anzeigepflichtig. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

3. Bodenfunde/-belastungen

Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend der Landkreis Osnabrück, Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Inkrafttreten

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ - 1. Änderung für den Geltungsbereich außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Schwarzer Weg“ - 2. Änderung (Kloster Oesede), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ - 2. Änderung (Kloster Oesede) gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Anschreiben vom 23.05.2012 über die Bauleitplanung informiert und um Abgabe von Stellungnahmen bis zum 25.06.2012 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.05.2012.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 09.11.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.11.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 21 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2012 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.11.2012

Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Planunterlage


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster Oesede Flur 5

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2012

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2012). 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.

Geschäftsnachweis: L4-559/2012 Osnabrück,.....06.11.2012.....

 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Dienstsiegel

-Katasteramt-

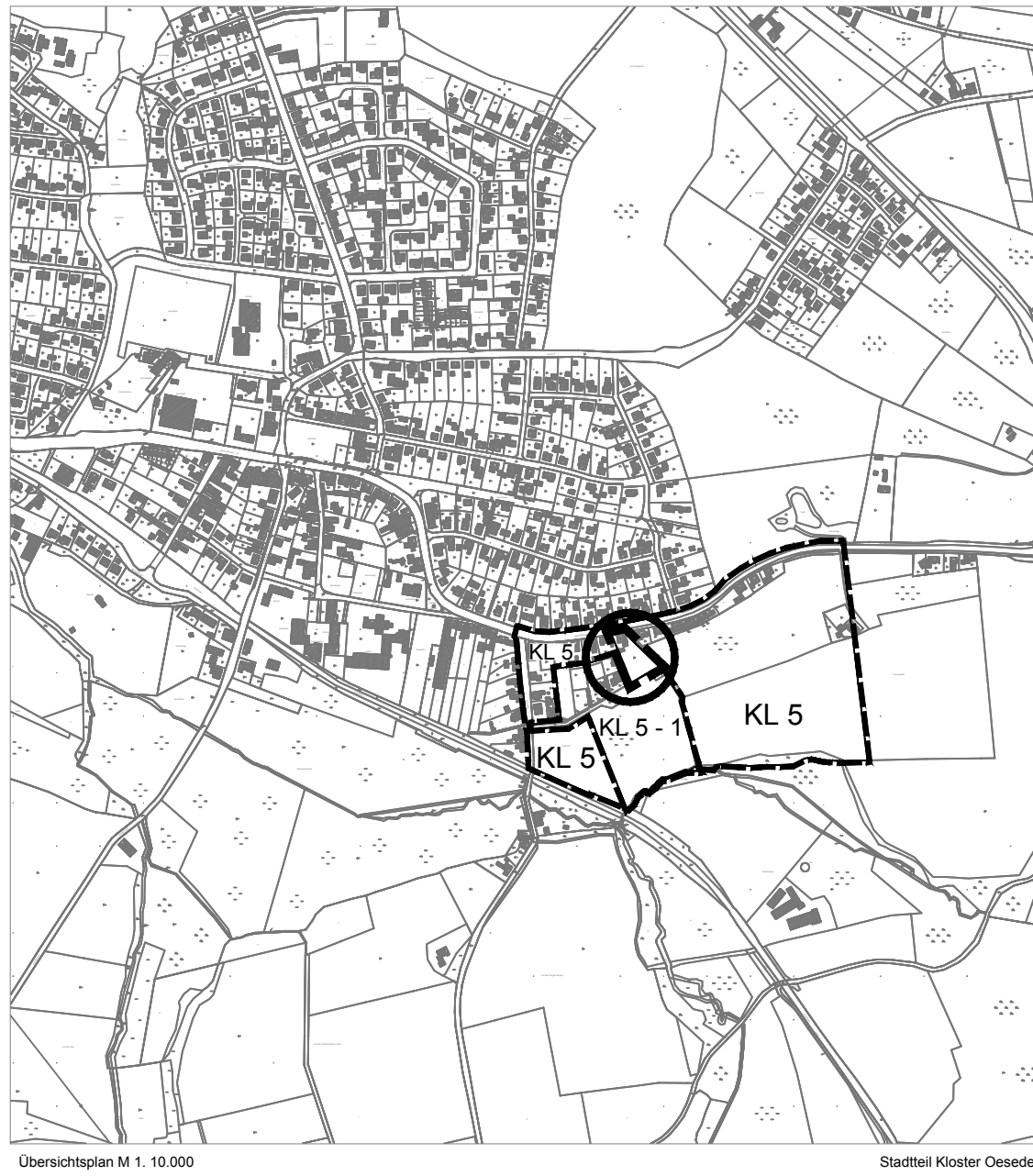
.....gez. Lohmann.....
(Unterschrift Vermessungsrat)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

GEORGS
MARIEN
HUETTE

Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg"
(Kloster Oesede) - 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung

ABSCHRIFT



Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 2 Bauweise

Im MI und im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gilt eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im „MI“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. Abs. 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend II festgesetzt.

Im „WA“ wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse im „WA“ um ein Vollgeschoss im Dach erhöht werden, wenn das Dachgeschoss von außen weiterhin als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Im MI wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Im MI darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden. Hierdurch darf sich die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 erhöhen.

Im WA wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden. Hierdurch darf sich die Grundflächenzahl auf maximal 0,5 erhöhen.

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im MI wird die Gebäudehöhe auf max. 11,00 m festgesetzt.

Als Bezugshöhenpunkt für die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) wird die Oberkante fertige Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks festgesetzt.

Im WA wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 9 m begrenzt.

Bezugshöhe ist hier die Höhe des gewachsenen Erdbodens an der nördlichen Baugrenze.

§ 4 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB ist das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung des nachgeschalteten Vorfluters in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene Regenwasser-Sammelanlagen zu leiten. Diese Anlagen sind über eine Drosselstrecke mit einer lichten Rohrweite von max. 50 mm an den Vorfluter anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muss – bezogen auf eine fünfzehnminütige Regenspende von 135 l/ha/s – 15 l je m² horizontal projizierte Versiegelungsfläche – mindestens jedoch 4 m³ - betragen. Schlammfang- bzw. Absetzzräume unterhalb der Unterkante Abgang/ Drosselleitung sind nicht auf das erforderliche Volumen anzurechnen.

§ 5 Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches müssen Fenster, Außentüren und Lüftungen von Aufenthaltsgebäuden in Materialien der Schallschutzklasse 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit VDI-Richtlinie 2719 errichtet werden.

Hinweise

1. Aufstellfläche Müllsammelbehälter

Die innenliegenden Anlieger sind angehalten ihre Müllsammelbehälter zur Entsorgung an die „Glückaufstraße“ (L95) zu stellen.

2. Brauchwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation ist anzeigepflichtig.

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist.

Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

3. Bodenfunde/-belastungen

Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend der Landkreis Osnabrück, Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Inkrafttreten

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ – 1. Änderung für den Geltungsbereich außer Kraft.