

**GELTUNGSBEREICH
BEB.PLAN NR.9**

VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN

KERNGEBIET: GESCHLOSSENE BAUWEISE, BEREICH NÖRDL. BERLINER STRASSE
GESCHOSSZAHL | GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
ZWINGUNG

I	10	10
II	10	16
III	10	20
IV	10	22
V	10	22

- (A) BEB. PLAN NR. 14
- (B) BEB. PLAN NR. 40, 14a, DECKBLATT NR. 2 zum BEB. PLAN NR. 14
- (C) DECKBLATT NR. 3 zum BEB. PLAN NR. 14
- (D) DECKBLATT NR. 4 zum BEB. PLAN NR. 14
- (E) DECKBLATT NR. 1 zum BEB. PLAN NR. 14

**GELTUNGSBEREICH
BEB. PLAN NR. 107**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8.12.1970). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 30. März 1977
KATASTERAMT
Im Auftrage:
Felix

Osnabrück Land Gemarkung Oese
Landesbezirk Georgsmarienhütte
1:1000

Planungsbüro für Städtebau und Ortsplanung (Nette, Johannsen) zur Vervielfältigung
am 8.12.1970 anerkannten Bedingungen freigegeben durch das Katasteramt Osnabrück
Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Grundstücksverzeichnis vom 8.12.1970

Ausgefertigt Osnabrück den 8. Dez. 1970
Katasteramt
Im Auftrage:
hins

5. GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- KINDERSPIELPLATZ
- PFL. - PFLANZUNG ISCHUTZPFLANZUNG GEM. § 9 (1) 15 BBAUG
- ANZULEGENDE BAUMPFLANZUNG GEM. § 9 (1) 15 BBAUG

6. ABGRENZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG BZW. UNTERSCHIEDLICHER GESCHÖSSZAHLEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- SICHTDREIECK, HÖHENBESCHRÄNKUNG 0,80 m ÜBER O.K. FERTIGER STRASSE (HINWEIS)
- MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT, (FESTE LÜCKENLOSE EINFRIEDIGUNG)
- FLUGDÄCHER
- ARKADEN
- PASSAGE

AUF GRUND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 2, 9 UND 10 DES BUNDESBBAUGESETZES (BBAUG), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 26.11.1968 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 SOWIE DER VERORDNUNG ÜBER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN UND KENNZEICHNUNG VON DENKMÄLERN IN BEBAUUNGSPLÄNEN VOM 14.6.1974 (NDS. GVBL. S. 333) HAT DER RAT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE AM 18.9.1974 DIE AUS NEBENSTEHENDEN ZEICHNERISCHEN UND FOLGENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BESTEHENDE SATZUNG BESCHLOSSEN:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD IM NEBENSTEHENDEN PLAN FESTGESETZT
AUSNAHMEN IM KERNGEBIET NACH § 7(3) BAUNVO IN VERBINDUNG § 1(5) BAUNVO ZULÄSSIG (HINWEIS)
AUSNAHMEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET NACH § 4(3) BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1(4) BAUNVO UNZULÄSSIG
AUSNAHMEN IM MISCHGEBIET NACH § 6(3) BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1(4) UNZULÄSSIG
GESCHÖSSZAHL AUSNAHMEN GEM. § 31(1) BBAUG UND § 17(5) BAUNVO UM +1 GESCHÖSS ZULÄSSIG.

A1 GARAGEN

GARAGEN SIND MIT EINEM MINDESTABSTAND VON 6,50m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZU ERRICHTEN.

B1 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GEM. § 9 (6) BBAUG WIRD NACHRICHTLICH DARAUF HINGEWIESEN, DASS MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES EINSCHLIESSLICH DER KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG IN DER BEGÜNDUNG VOM DARGELEGT SIND.
BEI DER GESTALTUNG DER IM O.A. BEB.-PLAN VORGESCHENEN BAUKÖRPER, DIE VOM VERSTÄDT. GEORGSMARIENHÜTTE AUF GRUND DER §§ 56 UND 97 NBAUD. ERLASSENEN SATZUNG VOM 18.9.74 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT FÜR GESTALTUNG.

C1 FÜR DEN FALL DER NICHTBEFOLGUNG DIESER SATZUNG WIRD GEM. § 6 (2) NGO IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 35 UND 37 DES NIEDERSÄCHSISCHEN BESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG EIN ZWANGSGELD BIS ZU DM 500,- BZW. DIE ERSATZVORNAHME ANGEDROHT. EINE VERFOLGUNG VON ORDNUNGSWIDRIGKEITEN NACH

C2 WIDMUNG

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE GELTEN GEM. § 6 (5) DES NIEDERSÄCHSISCHEN STRASSENGESETZES VOM 14.12.1962 (NDS. GVBL. S. 251) MIT DER VERKEHRSÜBERGABE ALS GEDWIDMET.

D1 DIESE SATZUNG TRITTT MIT DER BEKANNMACHUNG IN KRAFT. GLEICHZEITIG TRETEN ALLE ENTGEGENSTEHENDEN FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 14, 14a, 40, DECKBLÄTTER NR. 1, 2, 3 UND 4 ZUM BEB.-PLAN NR. 14 AUSSER KRAFT.

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (MK) KERNGEBIET
- (WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- (MI) MISCHGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

- 1 = GESCHÖSSZAHL (ZAHL MIT KREIS = ZWINGEND) (ZAHL OHNE KREIS = HÖCHSTGRENZE)
- 2 = BAUWEISE (o = OFFEN, Δ = NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG, g = GESCHLOSSEN)
- 3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) HÖCHSTGRENZE
- 4 = GESCHÖSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN = LÄNGERE MITTELACHSE DES HAUPTBAUKÖRPERS = FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- BAULINIE

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT BEGRENZUNGSLINIE
- FUSSWEGE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- GARAGEN
- STELLPLÄTZE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106
„ORTSKERN OESEDE -WEST“
DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE**

STADTTEIL OESEDE
LANDKREIS OSNABRÜCK
M. 1:1000

DER RAT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE HAT AM 2.7.1974 GEMÄSS § 2 (1) BBAUG, VOM 23.6.1960 (BGBl. I S.341) DIE AUFSTELLUNG DIESER PLANES BESCHLOSSEN.

Osnabrück, den 17. FEB. 1977
BÜRGERMEISTER
STADTDIREKTOR

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU u. ORTSPLANUNG OSNABRÜCK DEN 22. 2. 1977
PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU u. ORTSPLANUNG
STÄDTEBAU UND ORTSPLANUNG
OSNABRÜCK, DEN 22. 2. 1977

DER BEB.-PLAN MIT BEGRÜNDUNG HAT EINEN MONAT VOM 22.7.1974 BIS 23.8.1974 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.7.1974 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

Osnabrück, den 17. FEB. 1977
STADTDIREKTOR

DER BEB.-PLAN IST GEMÄSS § 10 BBAUG, AM 18.9.1974 DURCH DEN RAT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

Osnabrück, den 17. FEB. 1977
BÜRGERMEISTER
STADTDIREKTOR

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBAUG in der Fassung vom 18. August 1978 (BGBl. I S. 2250) mit Verfügung vom 04. JULI 1978, 2445-21002 mit Verfügung vom 04. JULI 1978, 2445-21002 gütlich ausliefern genehmigt worden. - 415
Osnabrück, den 04. JULI 1977
Der Regierungspräsident in Osnabrück
Im Auftrage:
hins

DIE MIT DER VORSTEHENDEN VERFÜGUNG DES HERRN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN AUSGESPROCHENE GENEHMIGUNG DES BEB.-PLANES IST GEM. § 12 BBAUG AM 18.09.1974 IM AMTSBLATT DER REGIERUNG OSNABRÜCK ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DER BEB.-PLAN IN KRAFT GETRETEN.
GEORGSMARIENHÜTTE, DEN 18.09.1974
STADTDIREKTOR

Hinweis:

Für den Geltungsbereich besteht eine B-Plan Änderung

Hier: Ausschluss von Ausnahmen

Diese finden sie am Schluss dieser Anlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- A ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD IM NEBENSTEHENDEN PLAN FESTGESETZT
AUSNAHMEN IM KERNGEBIET NACH §7(3) BAUNVO IN VERBINDUNG § 1(5) BAUNVO ZULASSIG (HINWEIS)
AUSNAHMEN IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET NACH §4(3) BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1(4) BAUNVO UNZULÄSSIG.
AUSNAHMEN IM MISCHGEBIET NACH § 6(3) BAUNVO IN VERBINDUNG MIT §1(4) UNZULÄSSIG.
GESCHOSSZAHL AUSNAHMEN GEM § 31(1) BBAUG UND §17(5) BAUNVO UM +1 GESCHOSS ZULASSIG.

A₁ GARAGEN

GARAGEN SIND MIT EINEM MINDESTABSTAND VON 6,50m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZU ERRICHTEN.

B₁ KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GEM. § 9 (6) BBAUG WIRD NACHRICHTLICH DARAUF HINGEWIESEN, DASS MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES EINSCHLIESSLICH DER KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG IN DER BEGÜNDUNG VOM DARGELEGT SIND.

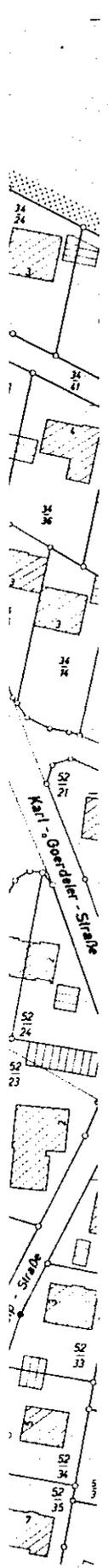
~~ES GILT FÜR DIE GESTALTUNG DER IN O.A. BEB.-PLAN VORGESEHENEN BAUKÖRPER, DIE VON DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE AUF GRUND DER §§ 56 UND 97 NBAUO ERLASSENE SATZUNG VOM 18.9.74 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT FÜR GESTALTUNG.~~

- C₁ FÜR DEN FALL DER NICHTBEFOLGUNG DIESER SATZUNG WIRD GEM. § 6 (2) NGO IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 35 UND 37 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG EIN ZWANGSGELD BIS ZU DM 500,- bzw. DIE ERSATZVORNAHME ANGEDROHT. EINE VERFOLGUNG VON ORDNUNGSWIDRIGKEITEN NACH

C₂ WIDMUNG

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE GELTEN GEM. § 6 (5) DES NIEDERSÄCHSISCHEN STRASSEN-GESETZES VOM 14.12.1962 (NDS. GVBL.S. 251) MIT DER VERKEHRS-ÜBERGABE ALS GEWIDMET.

- D₁ DIESE SATZUNG TRITT MIT DER BEKANNMACHUNG IN KRAFT. GLEICHZEITIG TRETEN ALLE ENTGEGENSTEHENDEN FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 14, 14a, 40, DECKBLÄTTER NR. 1, 2, 3 UND 4 ZUM BEB.-PLAN NR. 14 AUSSER KRAFT.



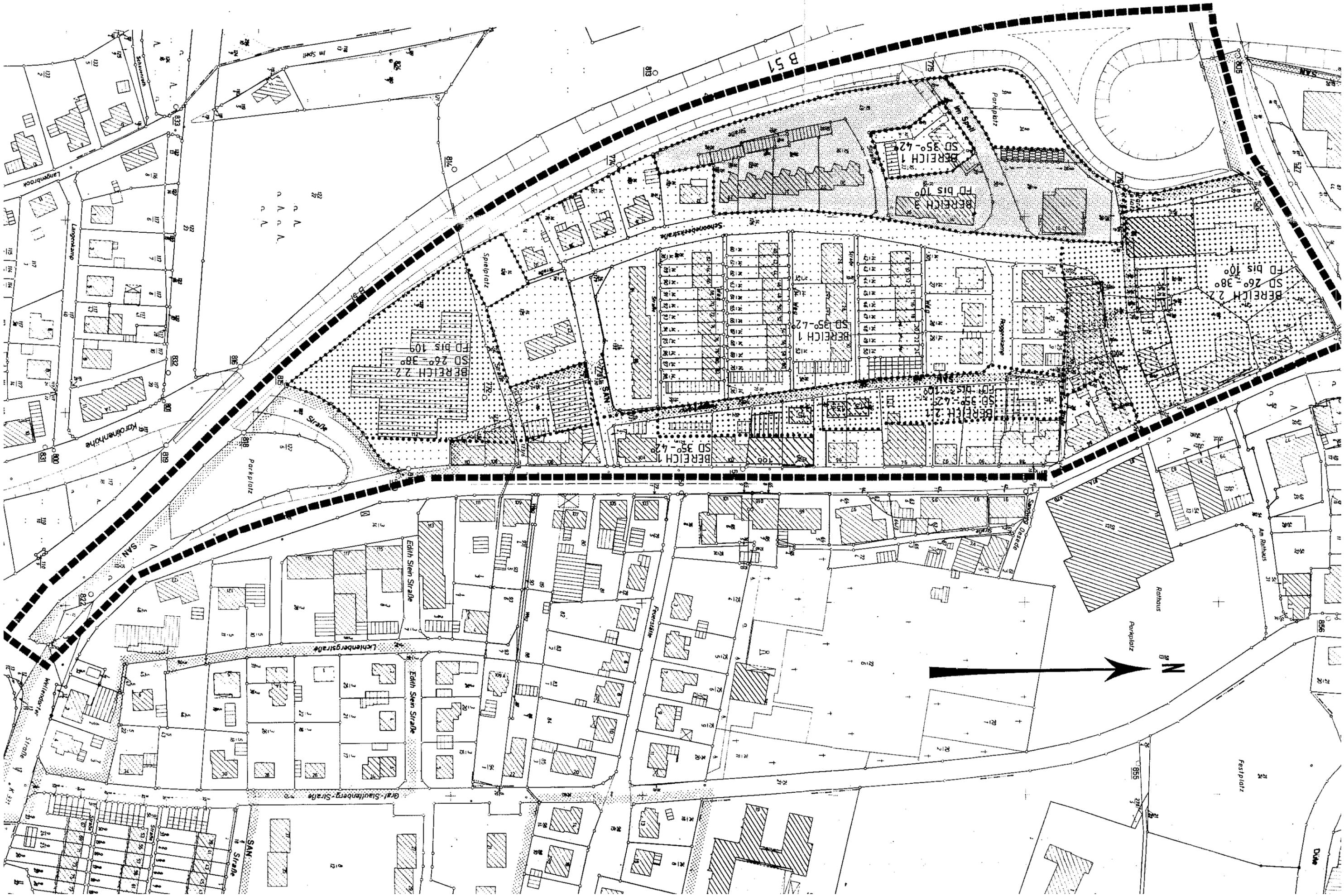
STADT GEORGSMARIENHÜTTE

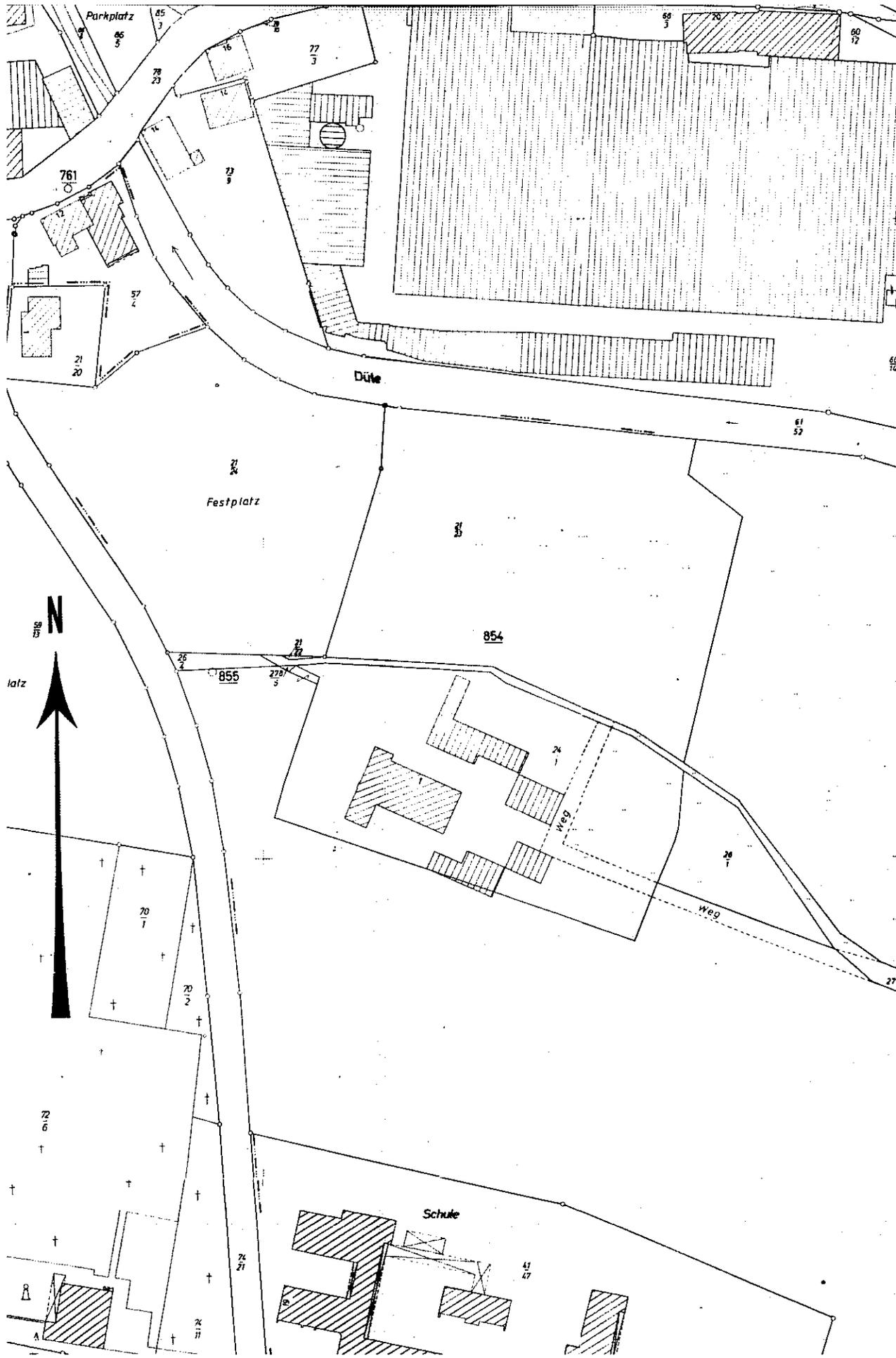
**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
zum Bebauungsplan Nr. 106**

ORTSKERN OESEDE - WEST

Übersichtsplan - Anlage 1

M: ohne

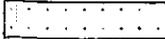
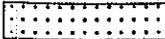




Planzeichenerklärung

(gem. PflanzV 90)

1. Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen

-  Bereich 1 - nur Steildächer zulässig
-  Bereich 2 - Steildächer und Flachdächer zulässig
-  Bereich 3 - nur Flachdächer zulässig

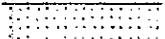
2. gestalterische Planzeichen

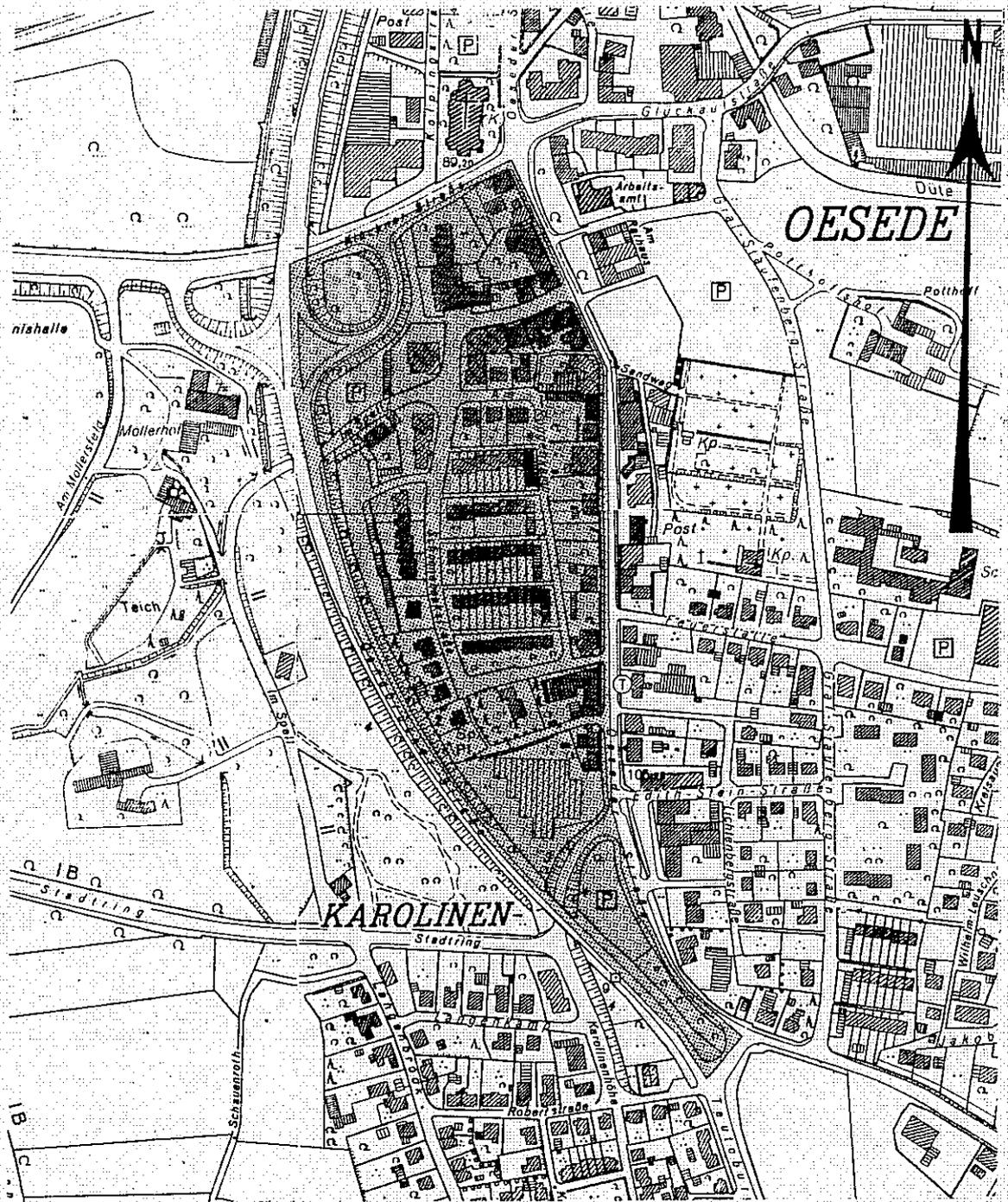
- SD Steildach (Sattel- und Walmdach)
- FD Flachdach
- 35° - 42° Dachneigungsbereich
- FH Firsthöhe (m über Bezugshöhenpunkt)
- OK Gesimshöhe (m über Bezugshöhenpunkt)

3. Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift

4. nachrichtlich übernommen

-  Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Stadtzentrum



Übersichtsplan M. 1 : 5 000

Beglaubigung

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

zum Bebauungsplan Nr. 106



Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.

Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Abbildung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, den 21/03/1996...

Der Stadtdirektor
G. J. J. J.

Teun

ORTSKERN OESEDE - WEST

ABSCHRIFT

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 106 "Ortskern Oesede-West"

der Stadt Georgsmarienhütte

Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die nachstehende Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" als Satzung erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Oesede-West". Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet (Anlage 1).

§ 2 Dachausbildung

2.1 Dachform/Dachneigung

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen.

Im **Bereich 1** sind nur Steildächer (Sattel- und Walmdächer) mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Im **Bereich 2** sind Steildächer (Sattel- und Walmdächer) mit einer Dachneigung von 35° - 42° bzw. 26° - 38° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Im **Bereich 3** sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.

2.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben) bzw. Dacheinschnitte (Loggien) müssen von den Außenkanten des aufgehenden Giebelmauerwerks mindestens 1,20 m Abstand halten.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.3 Dremmel (Kniestock)

Dremmel sind innerhalb der Gesamthöhe der Gebäude mit Steildach bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von Oberfläche fertiger Fußboden Dachgeschoß bis Unterkante Sparren im Schnittpunkt mit der Verlängerung der Außenwand, zulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Unterer Bezugshöhenpunkt

Der untere Bezugshöhenpunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden, Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

3.2 Oberer Bezugshöhenpunkt

Als oberer Bezugshöhepunkt gilt:

- für Gebäude mit Steildach, die Oberkante der fertigen Dachfläche im First (FH)
- für Gebäude mit Flachdach, die Oberkante Gesims bzw. Attika als fertiger Randabschluß des Daches (OK)

3.3 Gebäudehöhe

Die Firsthöhen (FH) bzw. die Gesimshöhen (OK) der fertiggestellten Gebäude dürfen folgende Maße innerhalb der Bezugshöhenpunkte, in Abhängigkeit von der zulässigen Geschosßzahl, nicht überschreiten:

FH = zulässige Firsthöhen für Gebäude mit Steildächern

- 2-geschossige Gebäude: FH < 13,00 m
- 3-geschossige Gebäude: FH < 15,50 m
- 4-geschossige Gebäude: FH < 18,00 m

OK = zulässige Gesimshöhen für Gebäude mit Flachdächern

- 1-geschossige Gebäude: OK < 5,50 m
- 2-geschossige Gebäude: OK < 7,50 m
- 3-geschossige Gebäude: OK < 10,50 m
- 4-geschossige Gebäude: OK < 13,50 m
- 9-geschossige Gebäude: OK < 26,50 m

3.4 Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe

Von den zulässigen Höhen des § 3 dieser ÖBV ist eine Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, sofern der Höhenunterschied des Baugrundstückes, parallel zur Straßenlängsachse, größer als 1,00 m ist.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer bis zu 10° Neigung zulässig.

§ 5 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken)

Im Kerngebiet (MK) sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind:

- der Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Stützmauern sowie Einfassungen bis zu 0,30 m Höhe für Grünanlagen
- Einfriedungen, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§ 15 NBauO).

In den Mischgebieten (MI) und in allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin, 0,80 m hoch, gemessen ab Oberfläche angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche, zulässig.

Stacheldrahtzäune und engmaschige Drahtzäune (Maschendraht < 40 mm) sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.

§ 6 Denkmalgeschützte Bausubstanz

Für das Baudenkmal Oeseder Straße 96 sind Abweichungen von den §§ 2 - 5 dieser ÖBV entsprechend den Vorgaben der Denkmalbehörden zulässig.

§ 7 Hinweis zur Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude, OK Erdgeschoßfußboden über der öffentlichen Verkehrsfläche, muß in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte (Tiefbauamt) festgelegt werden.

Nachrichtlicher Hinweis

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle bestehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" außer Kraft.

Georgsmarienhütte, 20.03.1996

gez. Lunte
Bürgermeister

S

gez. Licher
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.1994 die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 20.03.1996

S

gez. Licher
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.09.1995 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung hat vom 07.11.1995 bis 07.12.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 20.03.1996

S

gez. Licher
Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20.03.1996

S

gez. Licher
Stadtdirektor

Anzeige

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 2.4.1996 angezeigt worden.

Für diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch *sh. 6/5 v. 23.5.1996* kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Oldenburg, *23.5.1996*

Bezirksregierung Weser/Ems

[Handwritten Signature]

(Unterschrift)



Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" ist gem. § 12 BauGB am *15.06.1996* im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. *11* bekanntgemacht worden.
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am *15.06.1996* rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, *27.06.1996*

S

gez. Licker
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, *19.03.2001*

S

gez. Lunte
~~Stadtdirektor~~
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

S

Stadtdirektor

Begründung

der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Oesede-West"

Vorbemerkungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" wurden bereits gestalterische Zielstellungen formuliert und vom Rat der Stadt Georgsmarienhütte beschlossen.

Eine Inkraftsetzung erfolgte nicht.

Trotzdem bildeten diese Zielstellungen bislang die Grundlage für die Klärung gestalterischer Fragen.

Mit der Entwicklung und Sanierung des Stadtzentrums entwickelten sich auch neue Gestaltungskriterien, so daß, aufbauend auf den bisherigen Grundsätzen, eine Konkretisierung und Weiterentwicklung der gestalterischen Zielsetzungen erforderlich wird.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Anlage 1) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtzentrum der Stadt Georgsmarienhütte.

Ein Teil des Plangebietes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Stadtzentrum".

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt die weitere Entwicklung des Ortskernes, um die Attraktivität des Stadtzentrums zu erhöhen.

Diese Entwicklung wurde vorbereitet durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb "Stadtzentrum Georgsmarienhütte" im Jahre 1985 und fortgesetzt durch die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Ortskernes und durch die Rahmenplanung zum Stadtzentrum, aufgestellt im Jahre 1991.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen wurde mit der Umgestaltung begonnen, nachdem im Rahmen eines Gutachterverfahrens durch eine Architektengruppe wichtige Aussagen zur zukünftigen Fassadengestaltung in der Oeseder Straße getroffen worden waren.

Weitere Prämissen zur Gestaltung des Ortsbildes wurden mit dem Neubau des Rathauses mit Geschäftszentrum, östlich des Plangebietes, und mit dem Neubau der Stadtbücherei mit Altenwohnungen, im nord-östlichen Abschnitt des Plangebietes, gesetzt.

Gleichwohl wird nur ein Rahmen gesetzt zur städtebaulichen Struktur bezüglich der Höhenentwicklung und zur städtebaulichen Gestaltung bezüglich der Dachform. Darüber hinaus soll der Spielraum für eine individuelle Gestaltung nicht eingeschränkt werden, zumal ein historischer Bezug nicht hergeleitet werden kann.

In allen Diskussionen und Untersuchungen sowohl zur Gesamtsituation als auch zu Einzelvorhaben wurde deutlich, daß das Steildach in seiner vielfältigen Form ortsbildprägend bleiben soll. Diese Aussage leitet sich nicht nur aus dem Plangebiet, sondern auch aus dem gesamten Stadtgebiet und letztlich auch aus dem angrenzenden Siedlungsraum ab, in denen Steildächer Orts- und landschaftsprägend sind und Flachdächer immer nur die Ausnahme bilden.

Mit der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sollen die Voraussetzungen für diese Entwicklung des Ortsbildes geschaffen werden.

Unter Einbeziehung der bereits realisierten Bebauung mit Flachdächern und unter Berücksichtigung derjenigen Bereiche, in denen aus funktionellen Erwägungen heraus Flachdächer auch weiterhin zulässig sein sollen, werden drei Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen festgesetzt.

Im Bereich 1 sind nur Steildächer zulässig. Dieser Bereich wird schon jetzt dadurch geprägt, daß ausschließlich Steildächer vorhanden sind. Insofern entspricht er den neuen Zielstellungen zur Dachform. Mit diesem Bereich werden u. a. auch große Bereiche der Westseite der Oeseder Straße erfaßt, so daß es auch hier zu keinem Widerspruch zur Entwicklung in dieser Straße kommt.

Im Bereich 2 sind neben Flachdächern künftig auch Steildächer zulässig. Hier sind sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch Gebäude mit Steildächern vorhanden. Ziel ist es, daß künftig Steildächer überwiegen, ohne daß Flachdächer ganz aufgegeben werden, um Erweiterungen von Gebäuden mit Flachdach nicht grundsätzlich auszuschließen.

Im Bereich 3 sind auch weiterhin nur Flachdächer zulässig. Diese Bebauung liegt am westlichen Rand des Plangebietes. Sie besteht aus zwei Hausgruppen und einem Hochhaus. Sie stellen jeweils in sich geschlossen gestaltete Bauformen dar, die einen unverwechselbaren Eindruck vermitteln. Da es sich hier um einen relativ kleinen Bereich handelt, werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhen bei Steildächern und durch die Gesimshöhen bei Flachdächern in Abhängigkeit von der zulässigen Geschoszahl begrenzt. Die Höhenentwicklung, die den Maßstab für künftige Stadtgestaltung bilden soll, entspricht den v. g. Untersuchungsergebnissen. Das Hochhaus ist als Ausnahme anzusehen. Die nördlich angrenzenden 4-geschosigen Gebäude erfüllen dabei eine vermittelnde Rolle im Übergang zur niedrigeren Bebauung.

Traufhöhen werden nicht festgesetzt, da aufgrund der Topographie des Plangebietes sich eine Gebäudestaffelung ergibt. Durchgängige Traufhöhen sind also nicht möglich.

Mit der Zulässigkeit von DREMPeln soll neben den effektiveren Möglichkeiten zum Dachausbau auch die Angleichung unterschiedlicher Traufhöhen erleichtert werden.

Dachgauben und DachEinschnitte sind aus gestalterischer Sicht nur im angegebenen Umfang zulässig. Dadurch soll erreicht werden, daß die Dachflächen nicht völlig "aufgelöst" werden, das Hauptdach mit seiner vorgegebenen Hauptrichtung erkennbar bleibt und eine Homogenität der Dachlandschaft erreicht wird, da sich aufgrund der Topographie der Stadt immer wieder Dachdraufsichten ergeben werden.

Auf dem Grundstück Oeseder Straße 96 befindet sich in einem ehemaligen Gartengrundstück ein freistehendes, 1-geschossiges Fachwerkhaus mit "Halbwalmdach". Dieses Gebäude wurde am 28.11.1979 in das vorläufige Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Georgsmarienhütte, Ortsteil Oesede, aufgenommen. Zur Wahrung der Eigenart und der Wirkungsweise dieses restaurierten Baudenkmals ist es erforderlich, daß das Gebäude nach wie vor "freigestellt" bleibt.

Mit der Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke soll vor allem der Charakter des Kerngebietes mit seinen Einkaufsbereichen in der Oeseder Straße und in Teilen der Schoonebeekstraße Rechnung getragen werden, in denen straßenseitig keine Vorgärten angelegt werden sollen.

Die Einbeziehung der Ostseite der Oeseder Straße in ein gemeinsames Konzept zur Entwicklung des Stadtzentrums ist aufgrund des sehr unterschiedlichen Standes der angrenzenden Bebauungspläne nicht möglich.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluß gem. § 56 i. V. m. § 97 NBauO durch den Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte	23.02.1994
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes durch Aushang	06.06.1995
Beschluß des Ausschusses für Planung und Wirtschaftsförderung über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	08.05.1995
Einleitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben	30.05.1995

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	06.06.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.06.1995
Information des Ausschusses für Planung und Wirtschaftsförderung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11.09.1995
Beschluß des Rates über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluß zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 18.09.1974 Beschluß des Rates zur Weiterführung des laufenden Verfahrens zur erstmaligen Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	27.09.1995
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung durch Aushang	30.10.1995
Durchführung der öffentlichen Auslegung	07.11.1995 bis 07.12.1995
Satzungsbeschluß des Rates gem. § 10 BauGB für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bëbauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West"	28.02.1996

Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Stadtplanungsamt

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte zum Satzungsbeschluß am 28.02.1996 vorgelegen.

Georgsmarienhütte, 20.03.1996

S

gez. Licher
Staddirektor

Auf der Linie schneiden!



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Art der baulichen Nutzung gem. textliche Festsetzungen (§ 1 (4) BauNVO)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede Flur 10
 Maßstab: 1:1000
 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2011“
 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 09.08. 2011). 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: L4-679/2011 Osnabrück, 19.04.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück
 Dienstsiegel gez. D. Eckert VmOR (Unterschrift)

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 die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 106 „Ortskern Oesede West“ – 7. Änderung, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie dem Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortskern Oesede West“ – 7. Änderung 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 14.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

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 12.10.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.11.2011 bis 22.12.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.11.2011

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

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 01.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 30.04.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 8 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2102 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 07.05.2012

gez. Pohlmann
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

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen in den Mischgebieten (MI) gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

In den Mischgebieten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Sexshops,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.

§ 2 Ausschluss von Nutzungen in den Kerngebieten 1 und 2 (MK1 und MK2) gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1 und MK2) sind Vergnügungsstätten und Sex-Shops unzulässig.

§ 3 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet 3 (MK3) gem. §§ 1 (5), 1 (6) 1 und 1 (7) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

Im Kerngebiet 3 (MK3) sind Vergnügungsstätten in den Erd- und Obergeschossen unzulässig. Vergnügungsstätten können in den Kellergeschossen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mit der Einrichtung der jeweiligen Vergnügungsstätte keine negativen Auswirkungen, Störungen oder Belästigungen auf die bestehenden Nutzungen, die Entwicklung des Einzelhandels oder das innerstädtische Wohnen zu erwarten sind.

Hinweis

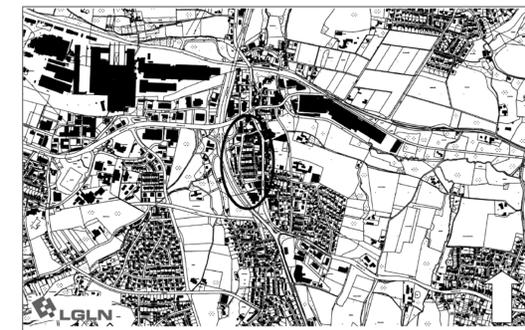
Im überplanten Bereich bleiben die bestehenden Festsetzungen mit Inkrafttreten der o. a. Bauleitplanung erhalten und werden um Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen und baulichen Anlagen ergänzt.

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

**Stadt
Georgsmarienhütte**

**Bebauungsplan Nr. 106
„Ortskern Oesede-West“
7. Änderung**

ABSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER

PETER FLASPOHLER
DIPLOM-ING. ARCHITECT
STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HERRSCHING OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 95 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 - 95 24 67
peter.flaspohler@t-online.de
www.peter-flaspohler.de

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen in den Mischgebieten (MI) gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

In den Mischgebieten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Sexshops,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.

§ 2 Ausschluss von Nutzungen in den Kerngebieten 1 und 2 (MK1 und MK2) gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1 und MK2) sind Vergnügungsstätten und Sex-Shops unzulässig.

§ 3 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet 3 (MK3) gem. §§ 1 (5), 1 (6) 1 und 1 (7) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

Im Kerngebiet 3 (MK3) sind Vergnügungsstätten in den Erd- und Obergeschossen unzulässig. Vergnügungsstätten können in den Kellergeschossen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mit der Einrichtung der jeweiligen Vergnügungsstätte keine negativen Auswirkungen, Störungen oder Belästigungen auf die bestehenden Nutzungen, die Entwicklung des Einzelhandels oder das innerstädtische Wohnen zu erwarten sind.

Hinweis

Im überplanten Bereich bleiben die bestehenden Festsetzungen mit Inkrafttreten der o. a. Bauleitplanung erhalten und werden um Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen und baulichen Anlagen ergänzt.