Bebauungsplan Nr. 260
"Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung

Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitig geltenden Fassung)
(Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) in der derzeitig geltenden Fassung)

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

WB — Besondere Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)

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

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

WB	
0,6	1,2
II	o

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)	Bauweise o = offene Bauweise

3. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

A) Textliche Festsetzungen

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

Im besonderen Wohngebiet sind weder allgemein noch ausnahmeweise zulässig:
- Sexshops,
- Tankstellen,
- Vergnügensstätten.

§ 2 Zulässigkeit von Wohnungen

Im besonderen Wohngebiet sind gem. § 4a (4) 1 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen sind für Nutzungen möglich, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung des Erdgeschosses stehen.

§ 3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastetende Flächen gem. 9 (1) 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger.
Ausnahmeweise kann ein Verschieben dieser Flächen zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

§ 4 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und/ oder Freilegung von Grundwasser augeschlossen.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung festgesetzten Baugebieten.

§ 2 Dächer

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 45°,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Sattel-, Walm- und Pultdächern mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialen sind ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch abweichende Formen und Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

§ 3 Fassaden

Für Fassaden der Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Ziegel, Beton- oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen, rot- bis rotbraun oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holz, naturbelassen oder farbig gestrichen.

Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können abweichende Materialien und Farben verwendet werden Diese Elemente dürfen nicht mehr als 20% der jeweiligen Ansichtsfläche des Gebäudes umfassen.

§ 4 Werbeanlagen

Allgemein gilt:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone, einschließlich des Brüstungsbands des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen.

C) Hinweise

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" außer Kraft.

Verfahrensleiste

Präambel

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) der § 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 260 „Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

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 25.11.2015 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 04.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen vom 12.01.2016 bis 12.02.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

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 22.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 30.07.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 14 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 09.08.2016

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 6

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © November 2015
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2015).
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: L4-931/2015 Osnabrück,……11.07.2016.....

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

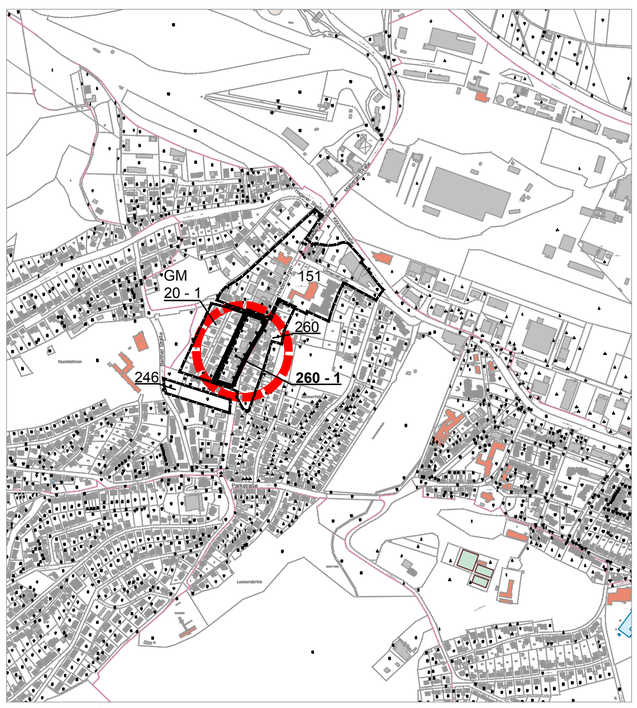
……i. V. F. Batzer, VmAR…..
(Unterschrift)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

GEORGS MARIEN HUETTE

Bebauungsplan Nr. 260
"Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung

- ABSCHRIFT -



Übersichtsplan M 1. 10.000 Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte

Letzter Stand 10.08.2016 Letzter Plotstand: 11.08.2016

A) Textliche Festsetzungen

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

Im besonderen Wohngebiet sind weder allgemein noch ausnahmeweise zulässig:

- Sexshops,
- Tankstellen,
- Vergnügensstätten.

§ 2 Zulässigkeit von Wohnungen

Im besonderen Wohngebiet sind gem. § 4a (4) 1 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen sind für Nutzungen möglich, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung des Erdgeschosses stehen.

§ 3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastetende Flächen gem. 9 (1) 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger.
Ausnahmeweise kann ein Verschieben dieser Flächen zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

§ 4 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und/ oder Freilegung von Grundwasser augeschlossen.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung festgesetzten Baugebieten.

§ 2 Dächer

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 45°,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Sattel-, Walm- und Pultdächern mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialen sind ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch abweichende Formen und Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

§ 3 Fassaden

Für Fassaden der Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegel, Beton- oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen, rot- bis rotbraun oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holz, naturbelassen oder farbig gestrichen.

Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können abweichende Materialien und Farben verwendet werden Diese Elemente dürfen nicht mehr als 20% der jeweiligen Ansichtsfläche des Gebäudes umfassen.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" - 1. Änderung festgesetzten Baugebieten.

§ 2 Dächer

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 45°,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis maximal 10°.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Sattel-, Walm- und Pultdächern mit Ziegeln oder der Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Andere Farben und reflektierende sowie glasierte Materialen sind ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Zulässig sind für untergeordnete Dächer, Teile von Dächern der Hauptgebäude sowie Dachgauben auch abweichende Formen und Eindeckungen aus Glas, Stahlblech, Zink oder Kupfer.

Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenlänge i. S. dieser Satzung ist das Maß zwischen den beiden maßgeblichen gegenüberliegenden Außenwänden.

§ 3 Fassaden

Für Fassaden der Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegel, Beton- oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen, rot- bis rotbraun oder pastellfarbig hell gestrichen,
- Holz, naturbelassen oder farbig gestrichen.

Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können abweichende Materialien und Farben verwendet werden Diese Elemente dürfen nicht mehr als 20% der jeweiligen Ansichtsfläche des Gebäudes umfassen.

§ 4 Werbeanlagen

Allgemein gilt:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone, einschließlich des Brüstungsbands des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen.

C) Hinweise

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 260 "Überplanung Hindenburgstraße Süd" außer Kraft.