

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

**FH 154,5 m ü. NN** Firsthöhe als Höchstmaß über Normalnull (§ 16 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

- A** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Firsttrichtung** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

**E** Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### Grünflächen

**G** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

**W** Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**B** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013

### Textliche Festsetzungen

- § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 Abs. 5 und 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- § 2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
- Im Bereich des Bauftenters mit II-III Vollgeschossen als Mindest und Höchstmaß sind mindestens zwei Sichtachsen aus dem Gebiet heraus in nördliche Richtung freizuhalten. Die Breite der jeweiligen Sichtachse muss mindestens 6 m betragen. Innerhalb dieser Sichtachsen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, insbesondere Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, unzulässig. Einfriedungen sind innerhalb der Sichtachsen nur bis zu einer Höhe von 1 m über dem fertig gestellten Gelände zulässig.
- § 3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:
- Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger.
- Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind folgende Anlagen herzustellen und zu unterhalten:
- Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen und Wege.
  - Mindestens 6 PKW-Stellplätze für Besucher.
  - Ein attraktiv gestalteter gemeinschaftlich nutzbarer Grün- bzw. Freiraum als Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich, dessen zusammenhängende Fläche mindestens 500 m² umfasst.
- Ausnahmsweise kann ein Verschieben oder eine Veränderung der Abgrenzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt und die zuvor genannten Anlagen im beschriebenen Umfang hergestellt werden.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 20 BauGB**
- Auf der privaten Grünfläche ist als Übergang zum Wald ein 5 m breiter artenreicher Waldrandstreifen aus den Gehölzarten der Gehölzliste anzulegen.
- § 5 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
- Die festgesetzte Waldfläche ist zu erhalten und gemäß den forstwirtschaftlichen Maßgaben zu bewirtschaften. Beim Waldbau ist im siedlungsnahen Bereich überwiegend Nebenbaumarten und Staucharten der Gehölzliste zu verwenden, um einen niedervaldartigen Bestand zu entwickeln.

### § 6 Gehölzliste

Baumschicht Große Bäume (> 15m):	Strauchschicht:			
Acer platanoides	- Spitzahorn	Clematis vitalba	- Waldrebe	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Corylus avellana	- Haselnuss	
Quercus robur	- Stieleiche	Crataegus spec.	- Weißdorn	
Tilia cordata	- Winterlinde	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	
Nebenbaumarten (10 – 20m):	Loniceria periclymenum			- Waldgelbblatt
Acer campestre	- Feldahorn*	Loniceria xylosteum	- Heckenkirsche	
Betula pendula	- Sandbirke	Prunus padus	- Traubenkirsche	
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Prunus spinosa	- Schlehe	
Fraxinus excelsior	- Esche	Rosa canina	- Hundsrose	
Populus tremula	- Zitterpappel	Rubus idaeus	- Himbeere	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball	

### Hinweis

#### Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 108 „Mühlenbrink“ der ehemaligen Gemeinde Oesede. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

### Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2013 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag vom 24.09.2013 bis 24.10.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.2013 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Inkrafttreten

Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung ist gem. § 10 BauGB am 14.12.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 23 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

#### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Mühlenbrink“, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen beziehen sich jeweils auf die im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiche



#### 2 Bereich 1

##### 2.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 30 bis 38° auszubilden. Die Dachendeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in Farbtönen rotbraun bis braun vergleichbar den RAL-Farbtönen 3007, 3011, 8003 bis 8014, 8022 zu erfolgen. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Dachgauben sind ausschließlich als Schlepp- oder Flachdachgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Für untergeordnete Dächer und für Dachgauben sowie deren senkrechte Seitenwände sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

##### 2.2 Außenfassaden

Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude sind Putz in gebrochenen Farbtönen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 oder Sandstein zu verwenden. Eine Kombination von Putz und Sandstein ist zulässig und erwünscht. Erwünscht ist insbesondere die Verwendung von Sandstein für den Sockel und zur Umrandung der Fenster- und Türöffnungen. Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Holz, natur belassen oder pastellfarbig hell lasiert sowie Zink oder Kupfer zulässig.

#### 3 Bereich 2

##### 3.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bis maximal 2° Neigung auszubilden. Untergeordnete Dächer und Dächer von Wintergärten sind als geneigte Dächer zulässig. Allgemein zulässig sind Solarelemente. Diese müssen, sofern sie aufgeständert auf dem Flachdach errichtet werden, einen Abstand von mindestens 1,5 m den äußeren Dachkanten aufweisen.

##### 3.2 Außenfassaden

Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude ist Putz in gebrochenen Farbtönen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 zu verwenden. Allgemein zulässig sind an der Außenfassade senkrecht angebrachte Solarelemente. Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Sandstein, Holz, natur belassen oder pastellfarbig hell lasiert sowie Zink oder Kupfer zulässig.

#### 4 Bereich 3

##### 4.1 Dächer

Die Dachendeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen vergleichbar den RAL-Farbtönen 3007, 3011, 8003 bis 8014, 8022 zu erfolgen. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

##### 4.2 Außenfassaden

Als prägendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude ist Sandstein zulässig. Für Teilflächen der Außenfassaden sind Putz in gebrochenen Farbtönen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018, natur belassenes oder pastellfarbig hell lasiertes Holz sowie Zink oder Kupfer zulässig.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede Flur 3

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2013

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
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 08.05.2013). 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.

Geschäftsbuch: 135029

Dipl.-Ing. Manfred Brunemann  
Öberbaurat/Vermessungsingenieur  
Gildesburger Straße 1a, 49124 Meile

Meile, den 02.12.2013

S

(Dienstseigel) gez. Brunemann

GEORGS  
MARIEN  
HUETTE

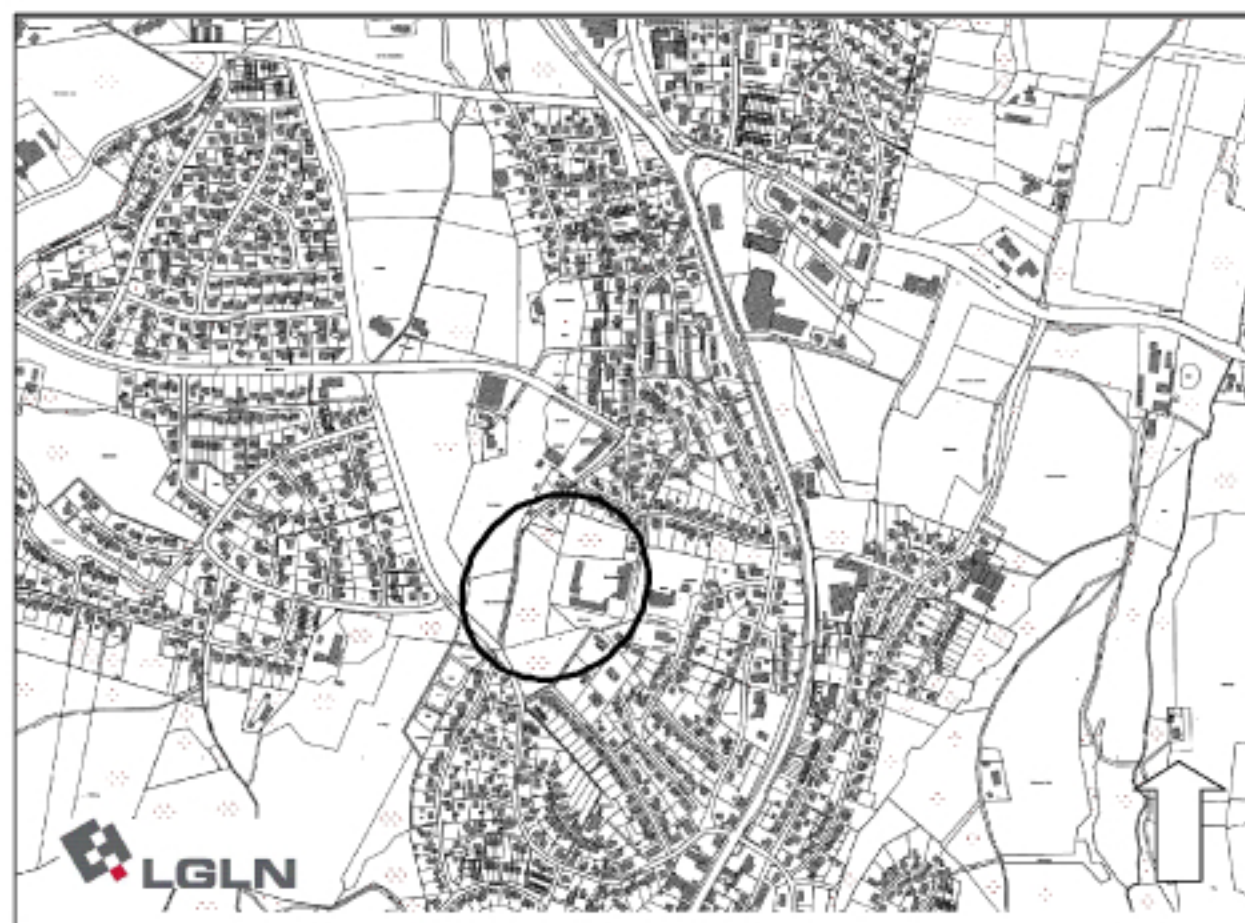
Stadt  
Georgsmarienhütte

## Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“

### 1. Änderung

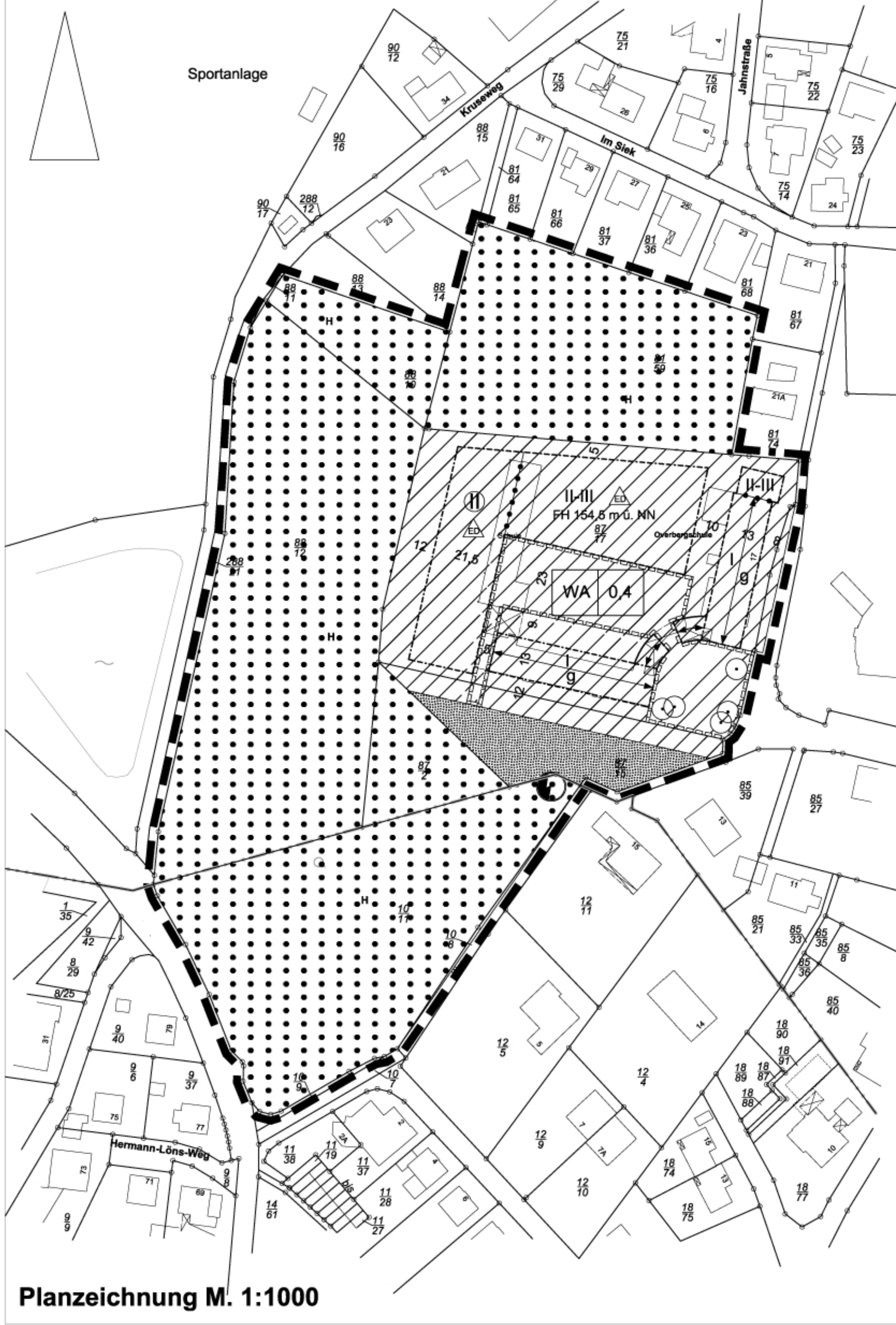
Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



PETER FLASPOHLER  
DPL-ING.  
ARCHITECT & URBANPLANNER  
FALKENWEG 16  
51160 HERSCHKE-OLDENDORF  
FON: 0 140 51 52 - 85 24 66  
FAX: 0 140 51 52 - 85 24 67  
peter.flaspoehler@online.de  
www.peter.flaspoehler.de





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

FH 154,5 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß über Normalnull (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

- EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

E Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen

P Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

F Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18B BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013

Textliche Festsetzungen

- § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 Abs. 5 und 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO  
In den allgemeinen Wohngebieten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- § 2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Im Bereich des Bauftenters mit II-III Vollgeschossen als Mindest und Höchstmaß sind mindestens zwei Sichtachsen aus dem Gebiet heraus in nördliche Richtung freizuhalten. Die Breite der jeweiligen Sichtachse muss mindestens 6 m betragen. Innerhalb dieser Sichtachsen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, insbesondere Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, unzulässig. Einfriedungen sind innerhalb der Sichtachsen nur bis zu einer Höhe von 1 m über dem fertig gestellten Gelände zulässig.
- § 3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:
  - Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger.Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind folgende Anlagen herzustellen und zu unterhalten:
  - Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen und Wege.
  - Mindestens 6 PKW-Stellplätze für Besucher.
  - Ein attraktiv gestalteter gemeinschaftlich nutzbarer Grün- bzw. Freiraum als Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich, dessen zusammenhängende Fläche mindestens 500 m² umfasst.Ausnahmsweise kann ein Verschieben oder eine Veränderung der Abgrenzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt und die zuvor genannten Anlagen im beschriebenen Umfang hergestellt werden.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 20 BauGB  
Auf der privaten Grünfläche ist als Übergang zum Wald ein 5 m breiter artenreicher Waldrandstreifen aus den Gehölzarten der Gehölzliste anzulegen.
- § 5 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  
Die festgesetzte Waldfläche ist zu erhalten und gemäß den forstwirtschaftlichen Maßgaben zu bewirtschaften. Beim Waldbau ist im siedlungsnahen Bereich überwiegend Nebenbaumarten und Staucharten der Gehölzliste zu verwenden, um einen niedervaldartigen Bestand zu entwickeln.

§ 6 Gehölzliste

Baumschicht Große Bäume (> 15m):	Strauchschicht:			
Acer platanoides	- Spitzahorn	Clematis vitalba	- Waldrebe	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Corylus avellana	- Haselnuss	
Quercus robur	- Stieleiche	Crataegus spec.	- Weißdorn	
Tilia cordata	- Winterlinde	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	
Nebenbaumarten ( 10 – 20m):	Lonicer a perclymenum			- Waldgeißblatt
Acer campestre	- Feldahorn*	Lonicer a xylosteum	- Heckenkirsche	
Betula pendula	- Sandbirke	Prunus padus	- Traubenkirsche	
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Prunus spinosa	- Schlehe	
Fraxinus excelsior	- Esche	Rosa canina	- Hundsrose	
Populus tremula	- Zitterpappel	Rubus idaeus	- Himbeere	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball	

Hinweis

Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 108 „Mühlenbrink“ der ehemaligen Gemeinde Oesede. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede Flur 3  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2013  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen 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 05.05.2013). 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.

Geschäftsbuch: 135029

Dipl.-Ing. Manfred Brunemann  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Grödenberger Straße 1a, 49324 Meile

Meile, den 02.12.2013  
S (Dienstseigel) gez. Brunemann

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2013 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag vom 24.09.2013 bis 24.10.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.2013 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Inkrafttreten

Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“ – 1. Änderung ist gem. § 10 BauGB am 14.12.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 23 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 20.12.2013

gez. i. V. Karl-Heinz Plogmann  
Bürgermeister

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Mühlenbrink“, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen beziehen sich jeweils auf die im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiche



2 Bereich 1

2.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 30 bis 38° auszubilden. Die Dachendeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in Farbtonen rotbraun bis braun vergleichbar den RAL-Farbtönen 3007, 3011, 8003 bis 8014, 8022 zu erfolgen. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Dachgauben sind ausschließlich als Schlepp- oder Flachdachgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Für untergeordnete Dächer und für Dachgauben sowie deren senkrechte Seitenwände sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarelemente.

2.2 Außenfassaden

Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude sind Putz in gebrochenen Farbtonen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 oder Sandstein zu verwenden. Eine Kombination von Putz und Sandstein ist zulässig und erwünscht. Erwünscht ist insbesondere die Verwendung von Sandstein für den Sockel und zur Umrandung der Fenster- und Türöffnungen. Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Holz, natur belassen oder pastellfarbig hell lasiert sowie Zink oder Kupfer zulässig.

3 Bereich 2

3.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bis maximal 2° Neigung auszubilden. Untergeordnete Dächer und Dächer von Wintergärten sind als geneigte Dächer zulässig. Allgemein zulässig sind Solarelemente. Diese müssen, sofern sie aufgeständert auf dem Flachdach errichtet werden, einen Abstand von mindestens 1,5 m den äußeren Dachkanten aufweisen.

3.2 Außenfassaden

Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude ist Putz in gebrochenen Farbtonen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 zu verwenden. Allgemein zulässig sind an der Außenfassade senkrecht angebrachte Solarelemente. Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Sandstein, Holz, natur belassen oder pastellfarbig hell lasiert sowie Zink oder Kupfer zulässig.

4 Bereich 3

4.1 Dächer

Die Dachendeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen vergleichbar den RAL-Farbtönen 3007, 3011, 8003 bis 8014, 8022 zu erfolgen. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

4.2 Außenfassaden

Als prägendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude ist Sandstein zulässig. Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Putz in gebrochenen Farbtonen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018, natur belassenes oder pastellfarbig hell lasiertes Holz sowie Zink oder Kupfer zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

GEORGS  
MARIEN  
HUETTE

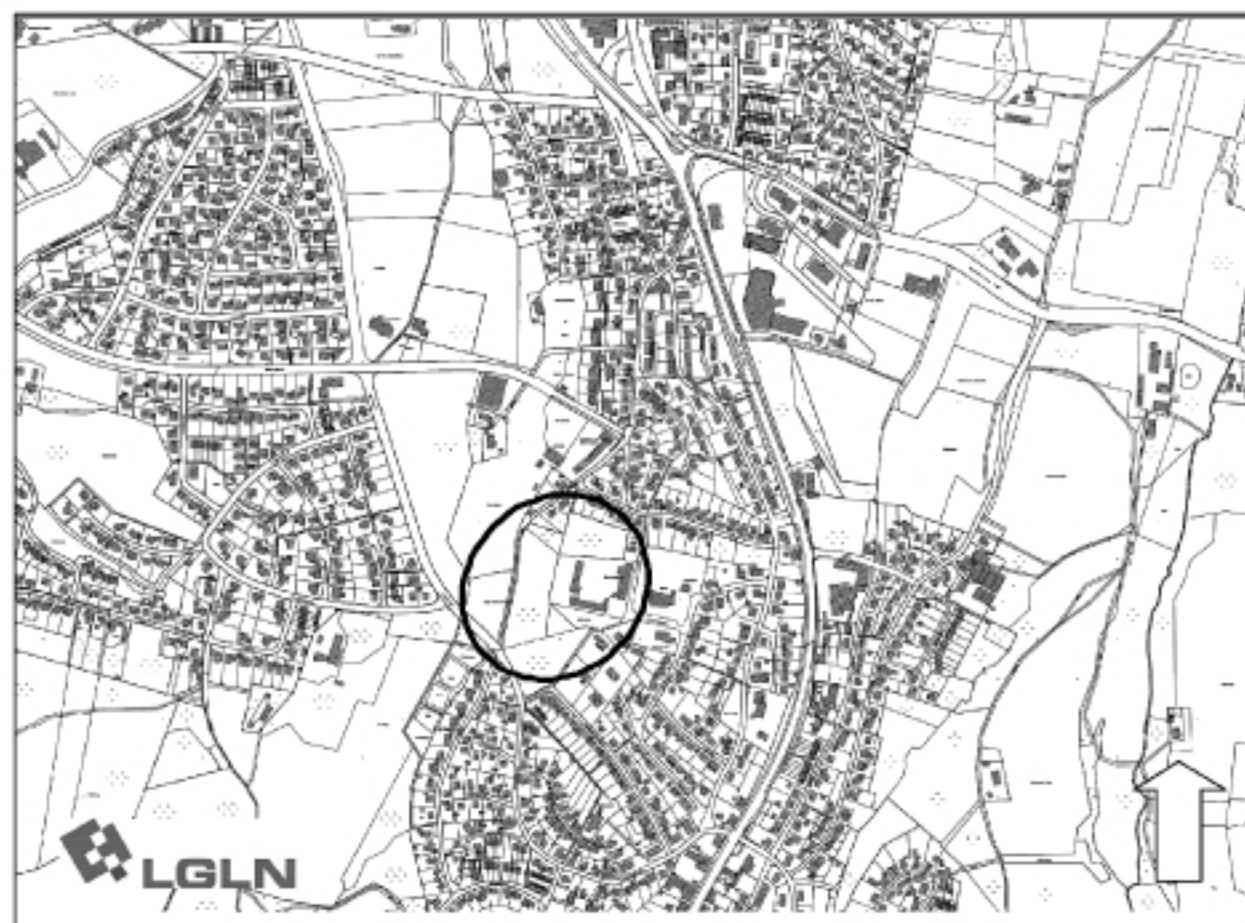
Stadt  
Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 108 „Mühlenbrink“

1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



PETER FLASPOHLER  
DPL-ING.  
ARCHITECT & URBANPLANNER  
FALKENWEG 16  
51160 HERSFELD-OLDENDORF  
FON: 0 440 51 52 - 85 24 66  
FAX: 0 440 51 52 - 85 24 67  
peter.flaspoehler@online.de  
www.peter-flaspoehler.de



## Textliche Festsetzungen

### § 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 Abs. 5 und 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### § 2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bereich des Baufensters mit II-III Vollgeschossen als Mindest und Höchstmaß sind mindestens zwei Sichtachsen aus dem Gebiet heraus in nördliche Richtung freizuhalten. Die Breite der jeweiligen Sichtachse muss mindestens 6 m betragen. Innerhalb dieser Sichtachsen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, insbesondere Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, unzulässig. Einfriedungen sind innerhalb der Sichtachsen nur bis zu einer Höhe von 1 m über dem fertig gestellten Gelände zulässig.

### § 3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:

- Als Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger.

Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind folgende Anlagen herzustellen und zu unterhalten:

- Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen und Wege.
- Mindestens 6 PKW-Stellplätze für Besucher.
- Ein attraktiv gestalteter gemeinschaftlich nutzbarer Grün- bzw. Freiraum als Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich, dessen zusammenhängende Fläche mindestens 500 m<sup>2</sup> umfasst.

Ausnahmsweise kann ein Verschieben oder eine Veränderung der Abgrenzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugelassen werden, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt und die zuvor genannten Anlagen im beschriebenen Umfang hergestellt werden.

### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 20 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist als Übergang zum Wald ein 5 m breiter artenreicher Waldrandstreifen aus den Gehölzarten der Gehölzliste anzulegen.

### § 5 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Die festgesetzte Waldfläche ist zu erhalten und gemäß den forstwirtschaftlichen Maßgaben zu bewirtschaften. Beim Waldumbau sind im siedlungsnahen Bereich überwiegend Nebenbaumarten und Staucharten der Gehölzliste zu verwenden, um einen niederwaldartigen Bestand zu entwickeln.

### § 6 Gehölzliste

Baumschicht Große Bäume (> 15m):		Strauchschicht:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Clematis vitalba	- Waldrebe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Corylus avellana	- Haselnuss
Quercus robur	- Stieleiche	Crataegus spec.	- Weißdorn
Tilia cordata	- Winterlinde	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Nebenbaumarten ( 10 – 20m):		Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Acer campestre	- Feldahorn*	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Betula pendula	- Sandbirke	Prunus padus	- Traubenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Prunus spinosa	- Schlehe
Fraxinus excelsior	- Esche	Rosa canina	- Hundsrose
Populus tremula	- Zitterpappel	Rubus idaeus	- Himbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

## Hinweis

### Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher teilweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 108 „Mühlenbrink“ der ~~ehemaligen Gemeinde Geseede~~. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

## 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Mühlenbrink“, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen beziehen sich jeweils auf die im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiche



## 2 Bereich 1

### 2.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 30 bis 38° auszubilden.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in Farbtönen rotbraun bis braun vergleichbar den RAL-Farbtönen 3007, 3011, 8003 bis 8014, 8022 zu erfolgen. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

Dachgauben sind ausschließlich als Schlepp- oder Flachdachgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig.

Für untergeordnete Dächer und für Dachgauben sowie deren senkrechte Seitenwände sind abweichende Materialien und Farben zulässig.

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

### 2.2 Außenfassaden

Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude sind Putz in gebrochenen Farbtönen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 oder Sandstein zu verwenden. Eine Kombination von Putz und Sandstein ist zulässig und erwünscht. Erwünscht ist insbesondere die Verwendung von Sandstein für den Sockel und zur Umrandung der Fenster- und Türöffnungen.

Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Holz, natur belassen oder pastellfarbig hell lasiert sowie Zink oder Kupfer zulässig.

## 3 Bereich 2

### 3.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bis maximal 2° Neigung auszubilden.

Untergeordnete Dächer und Dächer von Wintergärten sind als geneigte Dächer zulässig.

Allgemein zulässig sind Solarelemente. Diese müssen, sofern sie aufgeständert auf dem Flachdach errichtet werden, einen Abstand von mindestens 1,5 m den äußeren Dachkanten aufweisen.

### 3.2 Außenfassaden

Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude ist Putz in gebrochenen Farbtönen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 zu verwenden.

Allgemein zulässig sind an der Außenfassade senkrecht angebrachte Solarelemente. Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Sandstein, Holz, natur belassen oder pastellfarbig hell lasiert sowie Zink oder Kupfer zulässig.

## 4 Bereich 3

### 4.1 Dächer

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen vergleichbar den RAL-Farbtönen 3007, 3011, 8003 bis 8014, 8022 zu erfolgen. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

### 4.2 Außenfassaden

Als prägendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude ist Sandstein zulässig.

Für Teilflächen der Außenfassaden und zur Gliederung sind bis maximal insgesamt 1/2 der jeweiligen Fassadenfläche sind Putz in gebrochenen Farbtönen weiß, hellgrau bis hellgelb vergleichbar den RAL-Farbtönen 1000 bis 1003, 1013 bis 1015, 7032, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016, 9018, natur belassenes oder pastellfarbig hell lasiertes Holz sowie Zink oder Kupfer zulässig.

## § 5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.