

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2063/93  
Liegenschaftskarte: 3685A, 3686C  
Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345.). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.06.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 18.10.1996

Katasteramt Osnabrück i.A. gez. Ritterhoff (Unterschrift) Vermessungsoberamtsrat

**Planzeichenerklärung:**  
(gem. PlanV 90 vom 18.12.1990)

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Bauweise, Baugrenzen**

**Verkehrsflächen**

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

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

**Sonstige Planzeichen**

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oese-West" - 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Zulässigkeit von Wohnungen**

**1.2 Ausschluss von Tankstellen und Großgaragen**

**1.3 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Zahl der Vollgeschosse - Garagenschloß**

**3. Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**3.1 Erhalt von Bäumen**

**3.2 Neuanpflanzung von Bäumen**

Georgsmarienhütte, 18.10.1996

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

**Hinweise**

**1. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden**

**2. Sockelhöhe (OK Erdgeschoß Fußboden)**

**3. Bodenversiegelung**

**4. Dach- und Fassadenbegrünungen**

**5. Regenwassernutzung**

**6. Bodenfunde**

**7. Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

**8. Hinweis zur Örtlichen Bauvorschrift**

Ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 die zulässigen Gebäudehöhen, differenziert nach den möglichen Dachformen (Steildach, Flachdach) festgesetzt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Oese-West" - 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 18.10.1996

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.07.1994 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 17.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.10.1994 bis 25.11.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 18.10.1996

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 18.10.1996

S

gez. Licher  
Stadtdirektor

Im Anzeigungsverfahren gemäß § 11 (3) BauGB, habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage, Az.: 204-206.2-1112-59109, unter Erteilung von Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oldenburg, den 9.10.1996

Bezirksregierung Weser-Ems  
im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 41 vom 14.6.97 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.6.97 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 09.02.2000

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 09.02.2000

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

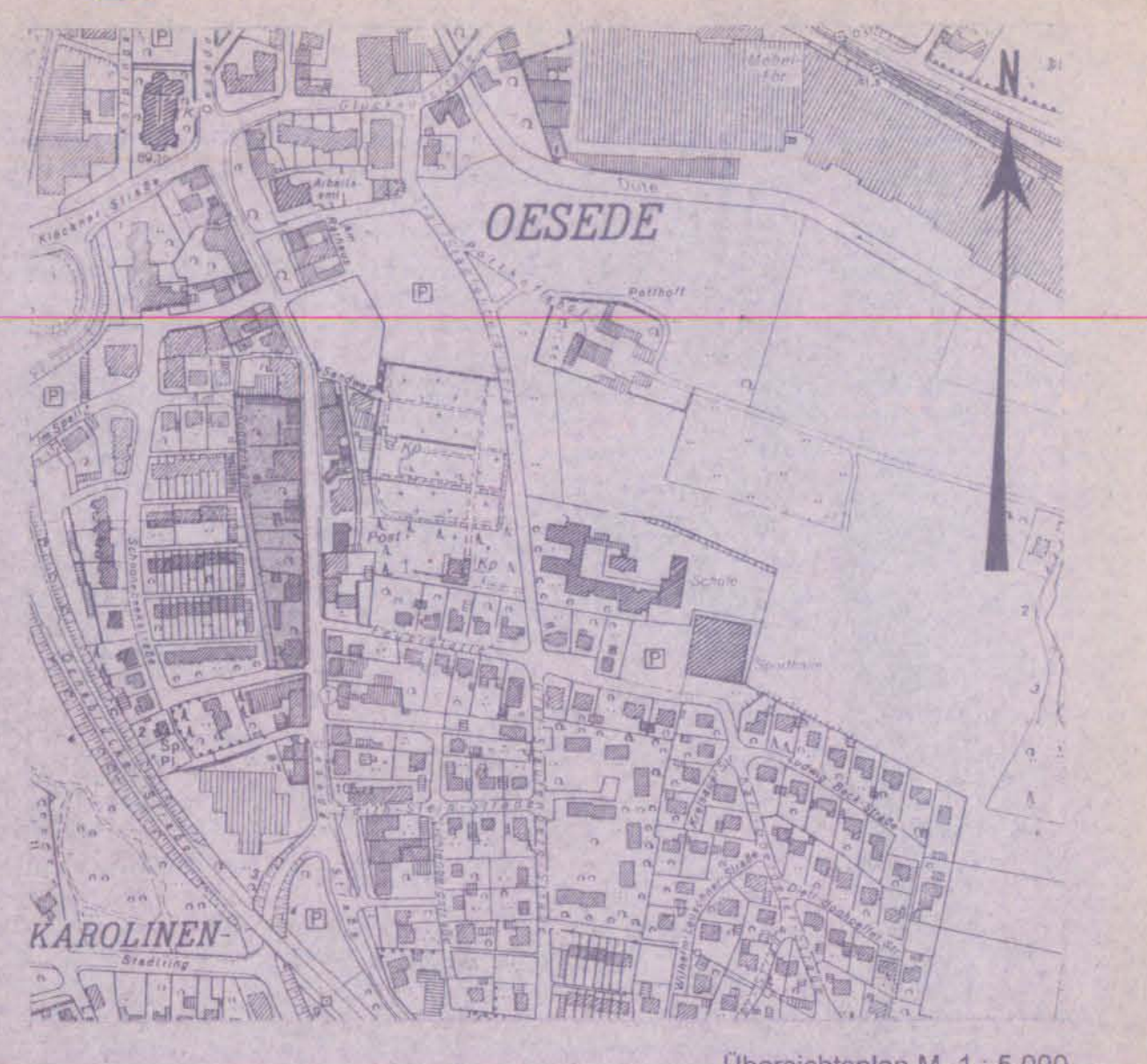
**Beglaubigung**

Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.  
Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, den 24.10.1996...

Der Stadtdirektor  
im Auftrage

Stadtdirektor



**ABSCHRIFT**

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 106

"ORTSKERN OESEDE - WEST"

- 5. Änderung



**Hinweis:**

**Für den Geltungsbereich besteht eine B-Plan Änderung**

**Hier: Ausschluss von Ausnahmen**

**Diese finden sie am Schluss dieser Anlage**

## **PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" - 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Zulässigkeit von Wohnungen**

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen.

#### **1.2 Ausschluß von Tankstellen und Großgaragen**

Die Zulässigkeit von Tankstellen und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.3 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

Garagen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse - Garagengeschöß**

Ein Garagengeschöß (Kellergarage) in sonst anders genutzten Gebäuden unterhalb der Geländeoberfläche wird ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 i. V. m. § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht auf die höchste Geschößzahl und nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet.

### **3. Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

#### **3.1 Erhalt von Bäumen**

Die im Bebauungsplan dargestellten und benannten Bäume sind zu erhalten.

#### **3.2 Neuanpflanzung von Bäumen**

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind, parallel zur Straße Roggenkamp, auf den für Parken zulässigen Randbereichen je Grundstück mindestens zwei Großbäume neu zu pflanzen, die auch als Baumgruppe angeordnet werden können.

Georgsmarienhütte, 18.10.1996

gez. Lunte  
Bürgermeister

S

gez. Licher  
Stadtdirektor



## Hinweise

### **1. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden**

Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind, wegen einwirkender Verkehrsgeräusche, Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dies betrifft die nach Osten, zur Oeseder Straße, orientierten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräumen. Sie sind so auszuführen, daß das dem Lärmpegelbereich IV zugeordnete Schalldämmmaß, resultierend aus dem Abstand des Immissionsortes von der Fahrbahnmitte < 10,00 m (vgl. DIN 4109) nicht unterschritten wird.

### **2. Sockelhöhe (OK Erdgeschoß Fußboden)**

Die Höhenlage der geplanten Gebäude OK F muß in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte (Tiefbauamt) festgelegt werden.

### **3. Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 30 %) gewählt werden.

### **4. Dach- und Fassadenbegrünungen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden, neben den Anpflanzungen von Großgrün, auch Dach- und Fassadenbegrünungen angestrebt.

### **5. Regenwassernutzung**

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser. Das gesammelte Dachablaufwasser darf jedoch nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wird verwiesen.

### **6. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.04.1978). In diesem Fall sind umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

## **7. Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).

## **8. Hinweis zur Örtlichen Bauvorschrift**

Ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 106 die zulässigen Gebäudehöhen, differenziert nach den möglichen Dachformen (Steildach, Flachdach) festgesetzt.



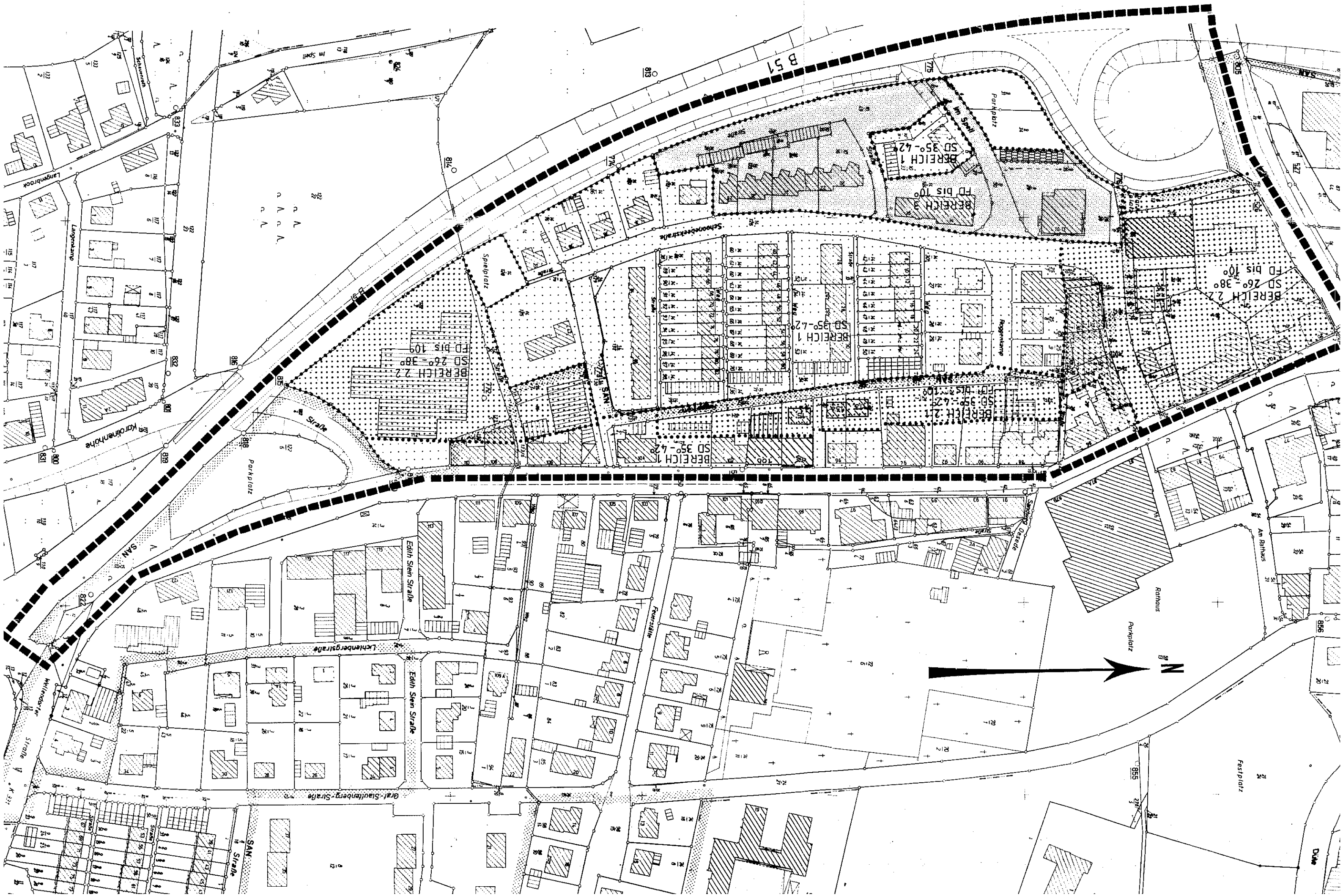
## **STADT GEORGSMARIENHÜTTE**

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

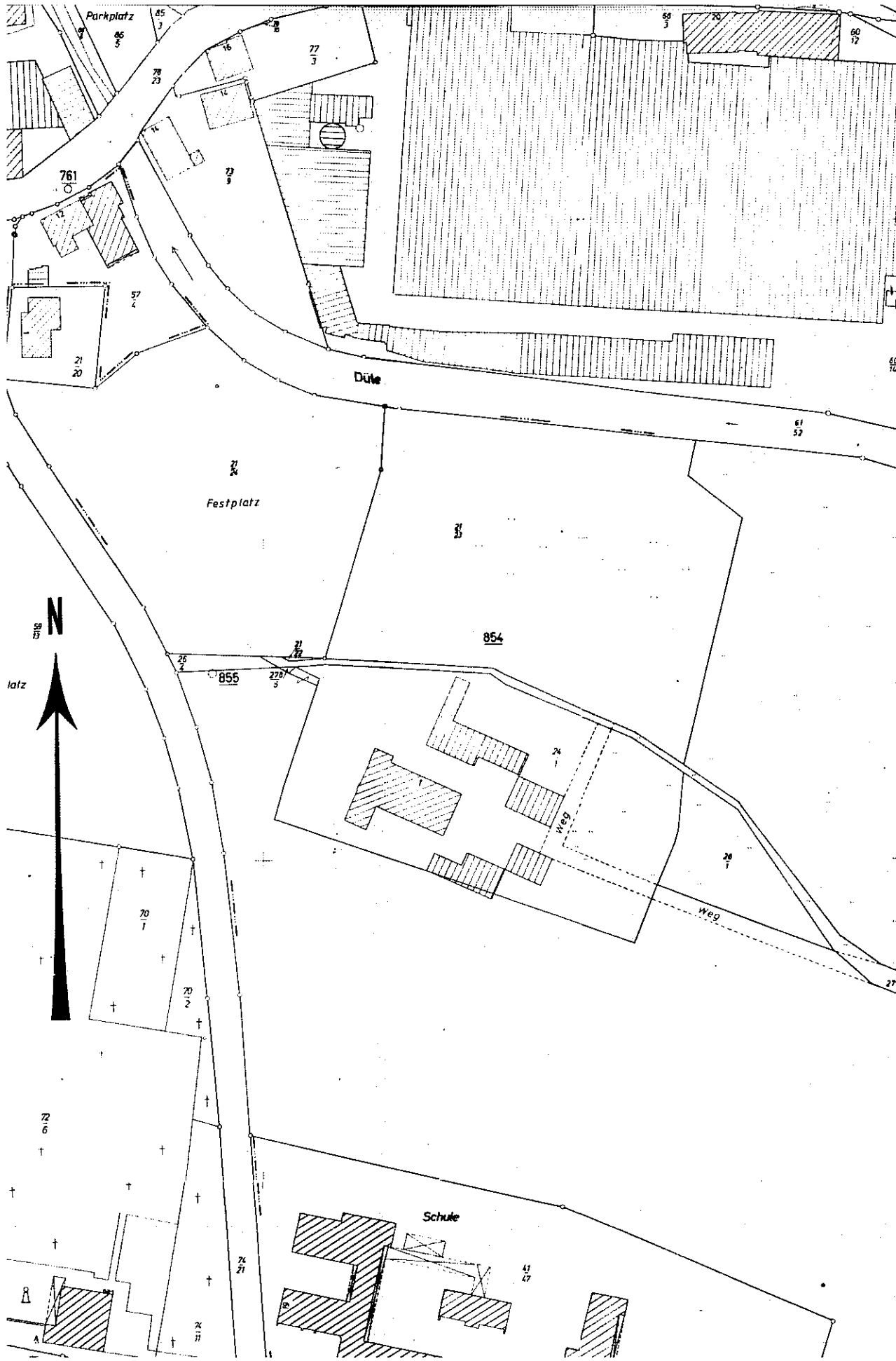
## **ORTSKERN OESEDE - WEST**

**Übersichtsplan - Anlage 1**

**M: ohne**



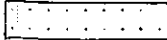






## Planzeichenerklärung

(gem. PlanzV 90)

### 1. Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen

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

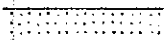
### 2. gestalterische Planzeichen

- |           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 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 |
|---|---|







# **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 Drempel (Kniestock)**

Drempel 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

  
(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. Lischer*  
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 Geschosßzahl 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-geschossigen 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 Dach-Einschnitte 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  
Stadtdirektor



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  
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

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück  
„Autorenstempel“

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 Geltungsbereiches 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 bekannt gemacht.

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 bekannt gemacht.  
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

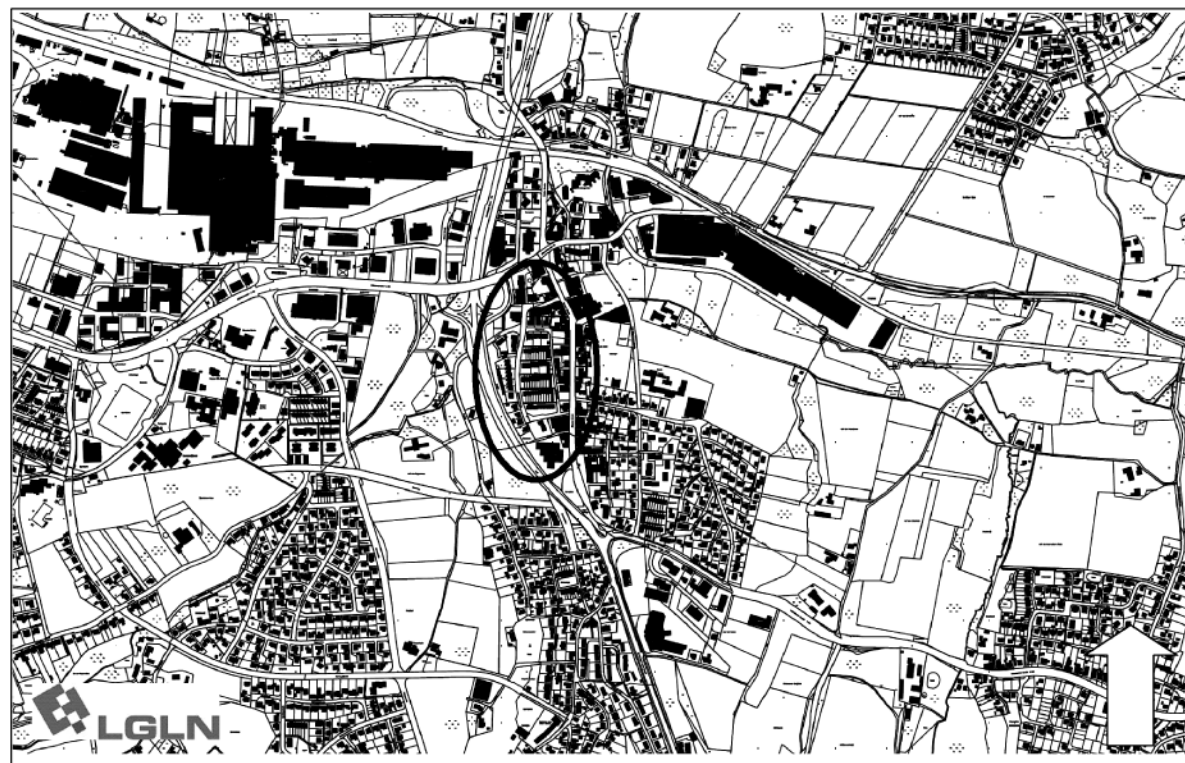
Im überplanten Bereich bleiben die bestehenden Festsetzungen mit Inkrafttreten der o. a. Bauleitplanung erhalten und werden um Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen und baulichen Anlagen ergänzt.

**GEORGS  
MARIEN  
HUETTE**

**Stadt  
Georgsmarienhütte**

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

**ABSCHRIFT**



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPOHLER**

**PETER FLASPOHLER**  
DIPLOM-ING. ARCHITEKT  
STADTPLANER  
FALKENWEG 18  
31840 HESSISCH 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.