

Bebauungsplan Nr. 273 "Heinrich-Schmedt-Straße - Mitte"



Maßstab 1: 1000

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Innerhalb des WA2 gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

§ 3 Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im WA2-Gebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt.

In Abstimmung mit dem angrenzenden Grundstücksnachbarn kann das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an anderer Stelle des Grundstücks vereinbart werden.

§ 5 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe erforderlich ist.
 - Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflusswert 0,5 oder besser) befestigt.

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. 273 „Heinrich-Schmedt-Straße - Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.04.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitigen Fassung)

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
WA2 I	0,3
WA1 I	0,3
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
Firsthöhe	als Höchstmass

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)

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

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 „Heinrich-Schmedt-Straße - Mitte“ 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 03.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 13.04.2015

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 15.10.2014 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 03.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen vom 11.11.2014 bis 11.12.2014 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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 13.04.2015

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 05.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.04.2015

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 30.04.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 8 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2015 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 07.05.2015

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 Oesede, Flur 14

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © September 2014

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 17.09.2014).
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: L4-832/2014 Osnabrück,.....07.04.2015.....

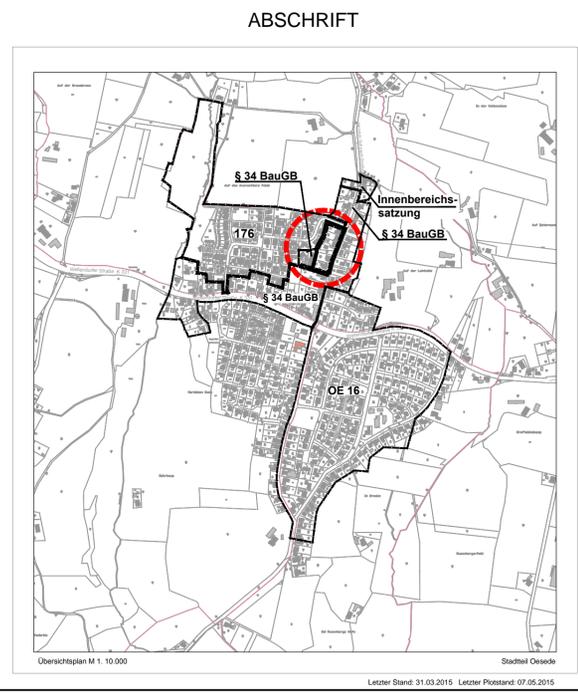
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-Osnabrück-

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

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

GEORGS MARIEN HUETTE

**Bebauungsplan Nr. 273
"Heinrich-Schmedt-Straße - Mitte"
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**



Bebauungsplan Nr. 273

"Heinrich-Schmedt-Straße - Mitte"

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Innerhalb des WA2 gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

§ 3 Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im WA2-Gebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt.

In Abstimmung mit dem angrenzenden Grundstücksnachbarn kann das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an anderer Stelle des Grundstücks vereinbart werden.

§ 5 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe erforderlich ist.
- Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflusswert 0,5 oder besser) befestigt.