

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MK** Kerngebiet
- 2.5** Grundflächenzahl
- III** Geschößflächenzahl
- IV** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- IV** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 0** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- unterirdische Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- F** öffentlicher Fußweg
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- A** Fußgängerbereich
- Einfahrtsbereich
- Ein-Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Gasdruckregelstation
- unterirdische Trasse Gas und/oder Eit
- unterirdische Trasse Regen-, Schmutzwasser

6. GRÜNFLÄCHEN

- öffentlich
- privat

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- +** Bindung für das Anpflanzen von Bäumen
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung der Zahl unterschiedlicher zulässiger Geschossigkeit
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- Stellung baulicher Anlagen
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse - passiver Lärmschutz am Gebäude
- F1 + F2** Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- F 1 Gehrecht, F 2 Geh- und eingeschränktes Fahrrecht (Feuerwehr)**
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze (privat)
- 100** Ein-/Ausfahrt Tiefgarage bzw. Kellergarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Zulässigkeit von Wohnungen
Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb der Erdgeschosses allgemein zulässig.

1.2 Ausschluss von Tankstellen und Großgaragen
Tankstellen und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14(1) Satz 1 BauNVO sind in überbaubaren Bereichen, Nebenanlagen gem. Satz 2 auch i.d. nichtüberbaubaren Bereich zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14(1) Satz 2 BauNVO (Anlagen zur Kleintierhaltung) sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Garagenschloß
Ein Garagenschloß unterhalb der Erdoberfläche wird, sofern es sich um ein Vollgeschloß nach NBauO handelt, gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4.1 BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und nicht auf die zulässige Geschößfläche angerechnet.

3. VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Verkehrsräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß auf den gekennzeichneten Flächen das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen bei Beherbergungssstätten sowie Unterrichtsräumen mindestens 45 bzw. 40 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109 erfolgen.

4. MAßNAHMEN ZUM ERHALT UND ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Erhalt / Neuanpflanzung von Bäumen
Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit fachgerecht zu schützen. Die als Neuanpflanzung dargestellten Einzelbäume sind, sofern sie straßenbegleitend und/oder straßenraumprägend sind, in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte zu pflanzen. Auf Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze verwandt werden. Hier sind die Pflanzmaßnahmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5. SCHUTZ VOR "VERSCHLEPPUNG" VON SCHADSTOFFEN

Um eine mögliche Verschleppung von Schadstoffen aus den Altablagerungen 30 und 40 auszuschließen, wird festgesetzt:

- Für den jeweiligen Baukörper wird eine wasserdichte Wand errichtet, die über die Bauphase hinaus keine Wasserhaltung erforderlich macht.
- Grundwasser darf nur während der Bauphase abgepumpt werden.
- Das abgepumpte Grundwasser muß aus Vorsorgegründen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Die Grundwasserabsenkungsphase muß so kurz wie möglich gehalten werden, d. h., alle Arbeiten im Grundwasserbereich sind zu erledigen und die Baugrube zu verfüllen, bevor die Aufbauten erfolgen.
- Grundwasser darf für Trink- und Brauchwasserzwecke nicht entnommen werden.

HINWEISE

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78 (Nds. Gesetzblatt Nr. 35, Seite 517) sind. Es wird gebeten, Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

2. Sockelhöhe (OK Erdschloß Fußboden)
Die Höhenlage der geplanten Gebäude ("Sockelhöhe") ist in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte festzulegen.

3. Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen, Anpflanzen von Bäumen
Zur Verbesserung des Mikroklimas werden neben den Anpflanzungen von Großgrün auch Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen angestrebt.

4. Tiefbauarbeiten
Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bei Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen sind die Versorgungsbetriebe rechtzeitig zu informieren, um ggf. den genauen Verlauf der ertverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
Bei Grundwasserabsenkungen ist sicherzustellen, daß umliegende Gebäude in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

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

6. Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Stellplätzen sollen Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 30 %) gewählt werden.

7. Hinweis auf die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
Detaillierte Vorgaben zur Dachausbildung und zur Höhe der baulichen Anlagen sind in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum B-Plan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" enthalten.

8. Hinweise auf der Planung zugrunde liegende Gutachten
Die dieser Planung zugrunde liegenden Gutachten zur Boden-/Schall-/ Alltastensituation können bei der Stadt Georgsmarienhütte eingesehen werden.

9. Nachrichtlich übernommene Hinweise des Straßenbauamtes Osnabrück
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 51 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlage im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden.
Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die - unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen - der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Von der Bundesstraße 51 und der Landesstraße 95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10. Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 für diesen Bereich außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.07.1999

gez. Lunte
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.09.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" - 4. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 15.07.1999

gez. Lunte
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.09.1996 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 30.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.10.1996 bis 08.11.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 15.07.1999

gez. Lunte
Bürgermeister S

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.07.1999

gez. Lunte
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 30.07.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 14 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 03.09.1999

gez. Lunte
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, 14.03.2001

gez. Lunte
Bürgermeister S

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 106
"Ortskern Oesede-West"
- 4. Änderung

Übersichtsplan M. 1:5000

Abschrift

Hinweis:

Für den Geltungsbereich besteht eine B-Plan Änderung

Hier: Ausschluss von Ausnahmen

Diese finden sie am Schluss dieser Anlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Zulässigkeit von Wohnungen

Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb der Erdgeschosse allgemein zulässig.

1.2 Ausschluß von Tankstellen und Großgaragen

Tankstellen und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. §14(1) Satz 1 BauNVO sind in überbaubaren Bereichen, Nebenanlagen gem. Satz 2 auch i.d. nichtüberbaubaren Bereichen zulässig.

Nebenanlagen gem. §14(1) Satz 2 BauNVO (Anlagen zur Kleintierhaltung) sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Garagengeschoß

Ein Garagengeschoß unterhalb der Erdoberfläche wird, sofern es sich um ein Vollgeschoß nach NBauO handelt, gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in V.m. §21a Abs. 1 und Abs. 4.1 BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

3. VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Verkehrsgeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß auf den gekennzeichneten Flächen das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen bei Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräumen mindestens 45 bzw. 40 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109 erfolgen.

4. MAßNAHMEN ZUM ERHALT UND ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Erhalt / Neuanpflanzung von Bäumen

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit fachgerecht zu schützen. Die als Neuanpflanzung dargestellten Einzelbäume sind, sofern sie straßenbegleitend und/oder straßenraumprägend sind, in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte zu pflanzen. Auf Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze verwandt werden. Hier sind die Pflanzmaßnahmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5. SCHUTZ VOR "VERSCHLEPPUNG" VON SCHADSTOFFEN

Um eine mögliche Verschleppung von Schadstoffen aus den Altablagerungen 30 und 40 auszuschließen, wird festgesetzt:

1. Für den jeweiligen Baukörper wird eine wasserdichte Wand errichtet, die über die Bauphase hinaus keine Wasserhaltung erforderlich macht.
2. Grundwasser darf nur während der Bauphase abgepumpt werden.
3. Das abgepumpte Grundwasser muß aus Vorsorgegründen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
4. Die Grundwasserabsenkungsphase muß so kurz wie möglich gehalten werden, d. h., alle Arbeiten im Grundwasserbereich sind zu erledigen und die Baugrube zu verfüllen, bevor die Aufbauten erfolgen.
5. Grundwasser darf für Trink- und Brauchwasserzwecke nicht entnommen werden.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78 (Nds. Gesetzblatt Nr. 35, Seite 517) sind. Es wird gebeten, Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

2. Sockelhöhe (OK Erdgeschoß Fußboden)

Die Höhenlage der geplanten Gebäude ("Sockelhöhe") ist in Abstimmung mit der Stadt Georgsmarienhütte festzulegen.

3. Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen, Anpflanzen von Bäumen

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden neben den Anpflanzungen von Großgrün auch Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen angestrebt.

4. Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bei Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen sind die Versorgungsbetriebe rechtzeitig zu informieren, um ggf. den genauen Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Bei Grundwasserabsenkungen ist sicherzustellen, daß umliegende Gebäude in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

5. Regenwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte empfiehlt eine Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser. Das gesammelte Dachablaufwasser darf jedoch nicht für Zwecke verwandt werden, für die Trinkwasserqualität erforderlich ist.

Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften wird verwiesen.

6. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Stellplätzen sollen Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> 30 %) gewählt werden.

7. Hinweis auf die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Detaillierte Vorgaben zur Dachausbildung und zur Höhe der baulichen Anlagen sind in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum B-Plan Nr. 106 "Ortskern Oesede-West" enthalten.

8. Hinweise auf der Planung zugrunde liegende Gutachten

Die dieser Planung zugrunde liegenden Gutachten zur Boden-/Schall-/ Altlastensituation können bei der Stadt Georgsmarienhütte eingesehen werden.

9. Nachrichtlich übernommene Hinweise des Straßenbauamtes Osnabrück

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 51 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlage im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden.

Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die - unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen - der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.

Von der Bundesstraße 51 und der Landesstraße 95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 für diesen Bereich außer Kraft.



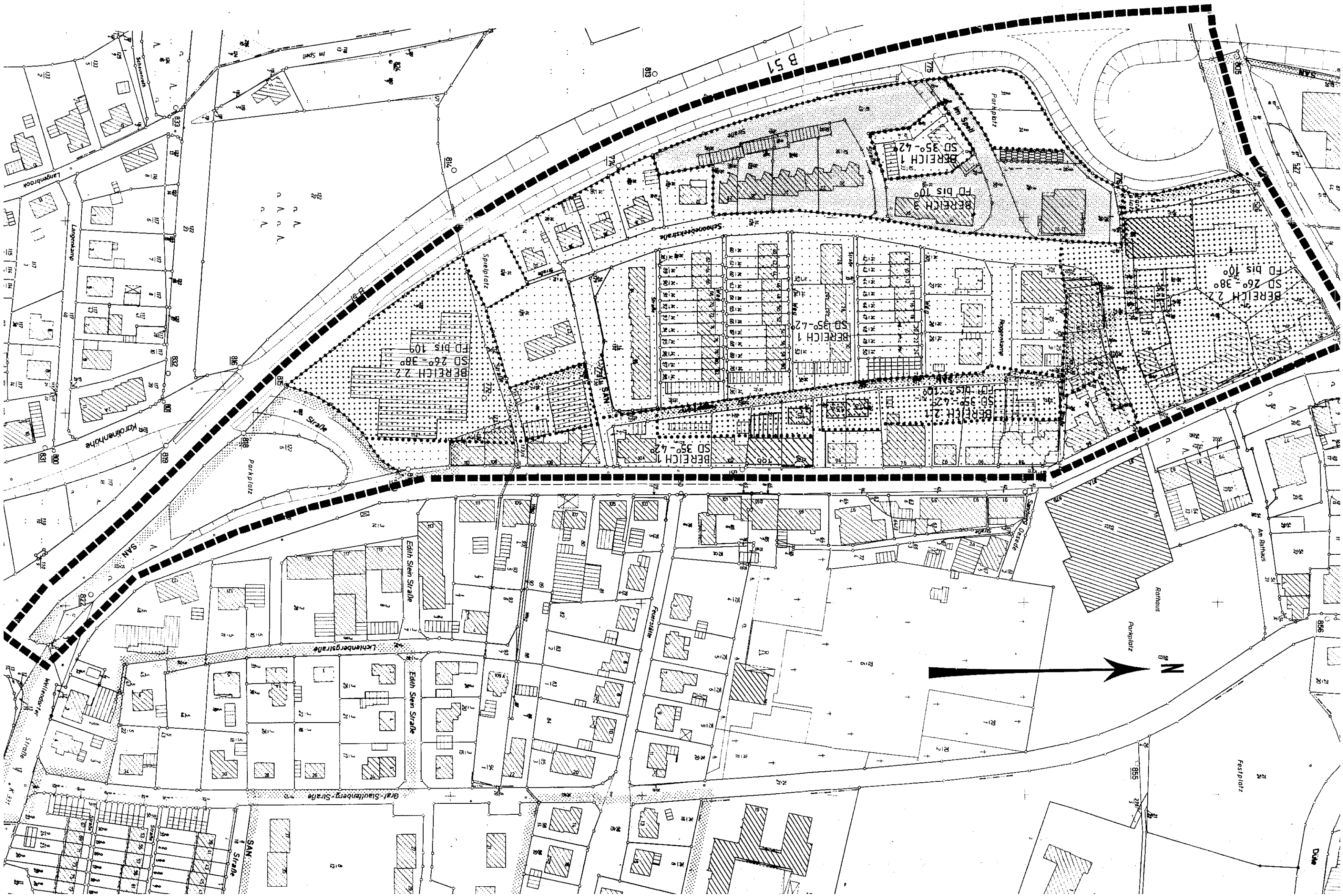
STADT GEORGSMARIENHÜTTE

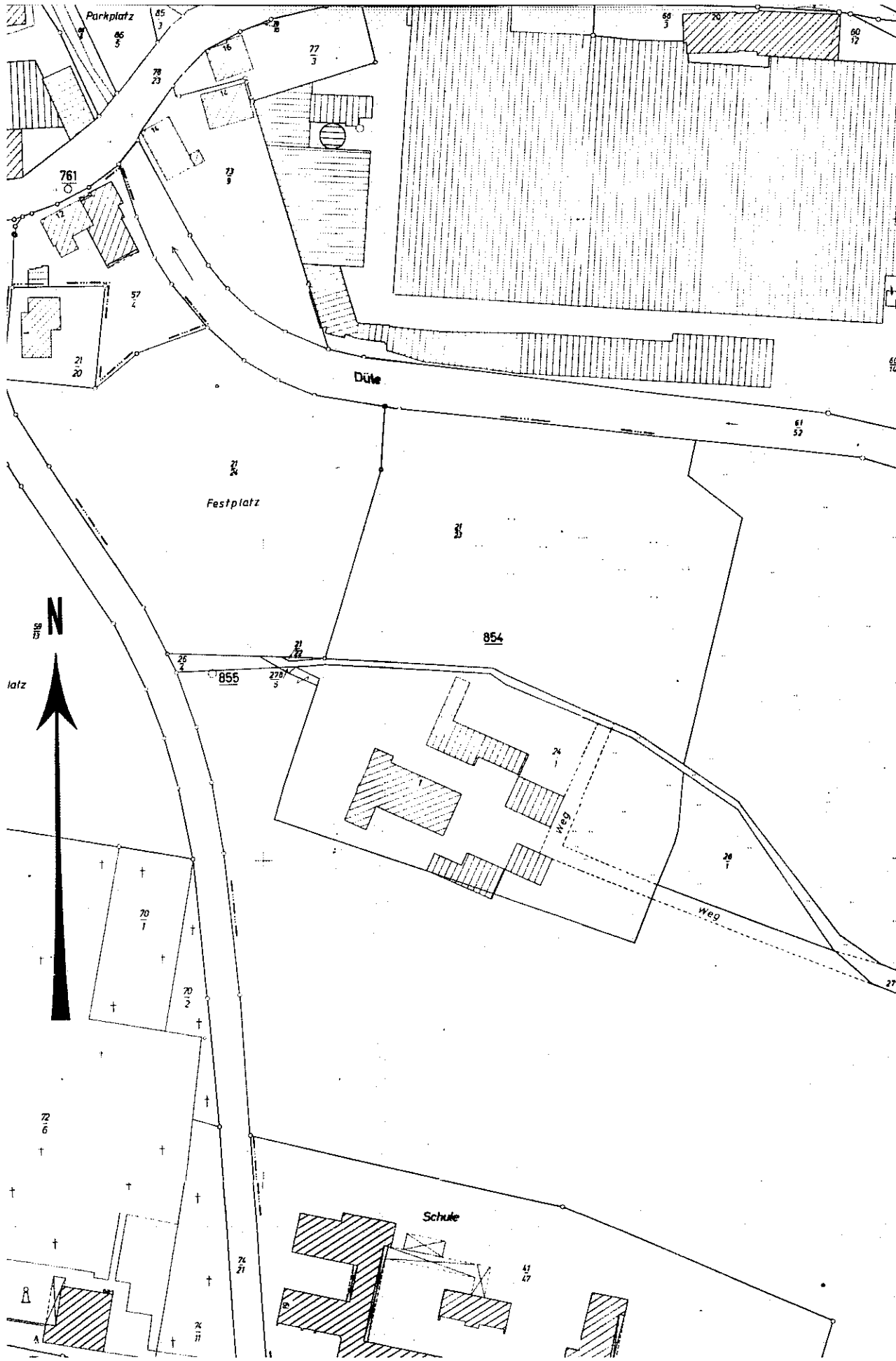
**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
zum Bebauungsplan Nr. 106**

ORTSKERN OESEDE - WEST

Übersichtsplan - Anlage 1

M: ohne

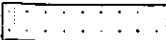

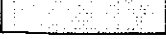




Planzeichenerklärung

(gem. PlanzV 90)

1. Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen

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

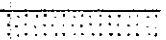
2. gestalterische Planzeichen

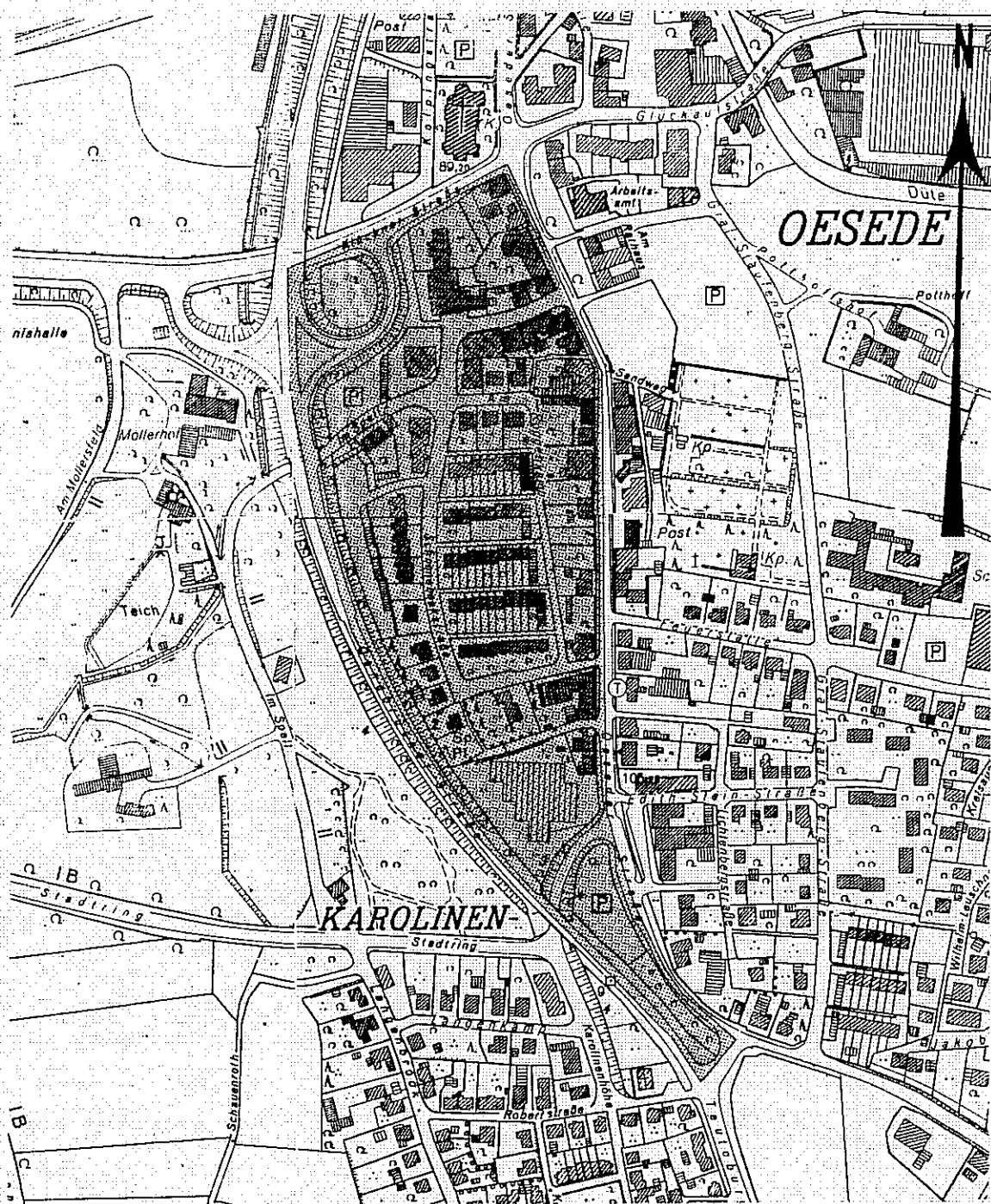
- | | |
|-----------|--------------------------------------|
| SD | Steildach (Sattel- und Walmdach) |
| FD | Flachdach |
| 35° - 42° | Dachneigungsbereich |
| FH | Firsthöhe (m über Bezugshöhenpunkt) |
| OK | Gesimshöhe (m über Bezugshöhenpunkt) |

3. Sonstige Planzeichen

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

4. nachrichtlich übernommen

- | | |
|---|---|
|  | Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Stadtzentrum |
|---|---|



Übersichtsplan M. 1 : 5 000

Beglaubigung

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

zum Bebauungsplan Nr. 106



Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.

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

Georgsmarienhütte, den 21/03/1996...

Der Stadtdirektor
im Auftrage

Teun

ORTSKERN OESEDE - WEST

ABSCHRIFT

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 106 "Ortskern Oesede-West"

der Stadt Georgsmarienhütte

Präambel

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Dachausbildung

2.1 Dachform/Dachneigung

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

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

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

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

2.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

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

2.3 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 Bebauungsplan 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

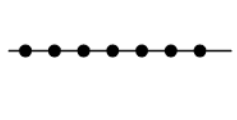
Art der baulichen Nutzung

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
„Kartestempel“

Dienstiegel

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 bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

gez. Pohlmann

Bürgermeister

S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

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

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

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

gez. Pohlmann

Bürgermeister

S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 02.03.2012

gez. Pohlmann

Bürgermeister

S

Inkrafttreten

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

Georgsmarienhütte, 07.05.2012

gez. Pohlmann

Bürgermeister

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Textliche Festsetzungen

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

In den Mischgebieten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

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

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

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

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

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

Hinweis

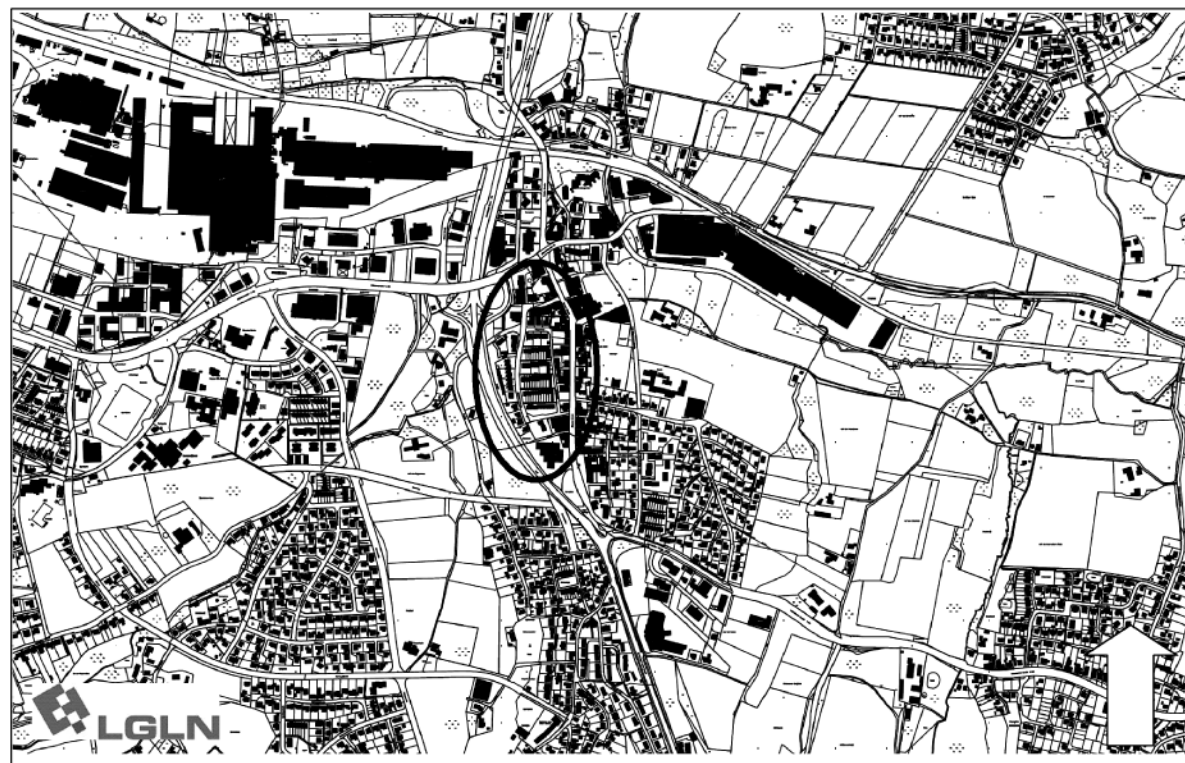
Im überplanten Bereich bleiben die bestehenden Festsetzungen mit Inkrafttreten der o. a. Bauleitplanung erhalten und werden um Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen und baulichen Anlagen ergänzt.

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

**Stadt
Georgsmarienhütte**

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

ABSCHRIFT



**PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER**

PETER FLASPOHLER
DIPLOM-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER
FALKENWEG 18
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 95 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 95 24 67
peter.flaspoehler@online.de
www.peter-flaspoehler.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.