

Bebauungsplan Nr. 196
"Im Nordfeld" - 1. Änderung



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitigt geltenden 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)

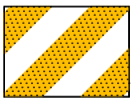


Baugrenze

WA	II
0,4	
o	
SD	45°-55°
PD	18°-32°

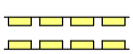
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschossene als Höchstmass
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise o = offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach	Dachneigung von minimal bis maximal

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Geh- und Radweg, Anwohnerzufahrt)

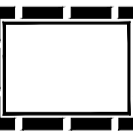
4. Sonstige Planzeichen



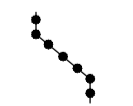
Mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 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)

5. Planzeichen ergänzend zur Planverzeichnisverordnung



Stellung baulicher Anlagen (Hauptfistrichtung)

LPB III

Lärmpegelbereich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im WA 1 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Im WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks, hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 BauGB

Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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.

Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig.

Dachausrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Dachflächen sind nach Süden auszurichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks gebaut werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der Gebäudefronten mit einer Belastung von über 50 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

B. Örtliche Bauvorschriften

Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Im WA 1 sind für die Hautgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.

Im WA 2 sind für die Hautgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° - 32° zulässig.

C. Sonstiges

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Hinweise

Die Anlieger des WA 2-Gebietes sind gehalten ihre Müllbehälter zur Entsorgung an die Graf-Ludolf-Straße zu stellen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeitigen Fassung sowie § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeitigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der derzeitigen Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 196 „Im Nordfeld“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

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 12.06.2013 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 19.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lagen vom 27.08.2013 bis 27.09.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung lagen vom 26.11.2013 bis zum 27.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

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 13.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.03.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 5 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht

Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2014 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 27.03.2014

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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster 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 (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 08.08.2013).
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.

Geschäftsnachweis: L4-476/2013

Osnabrück,...26.02.2014.....



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-

Dienstsiegel

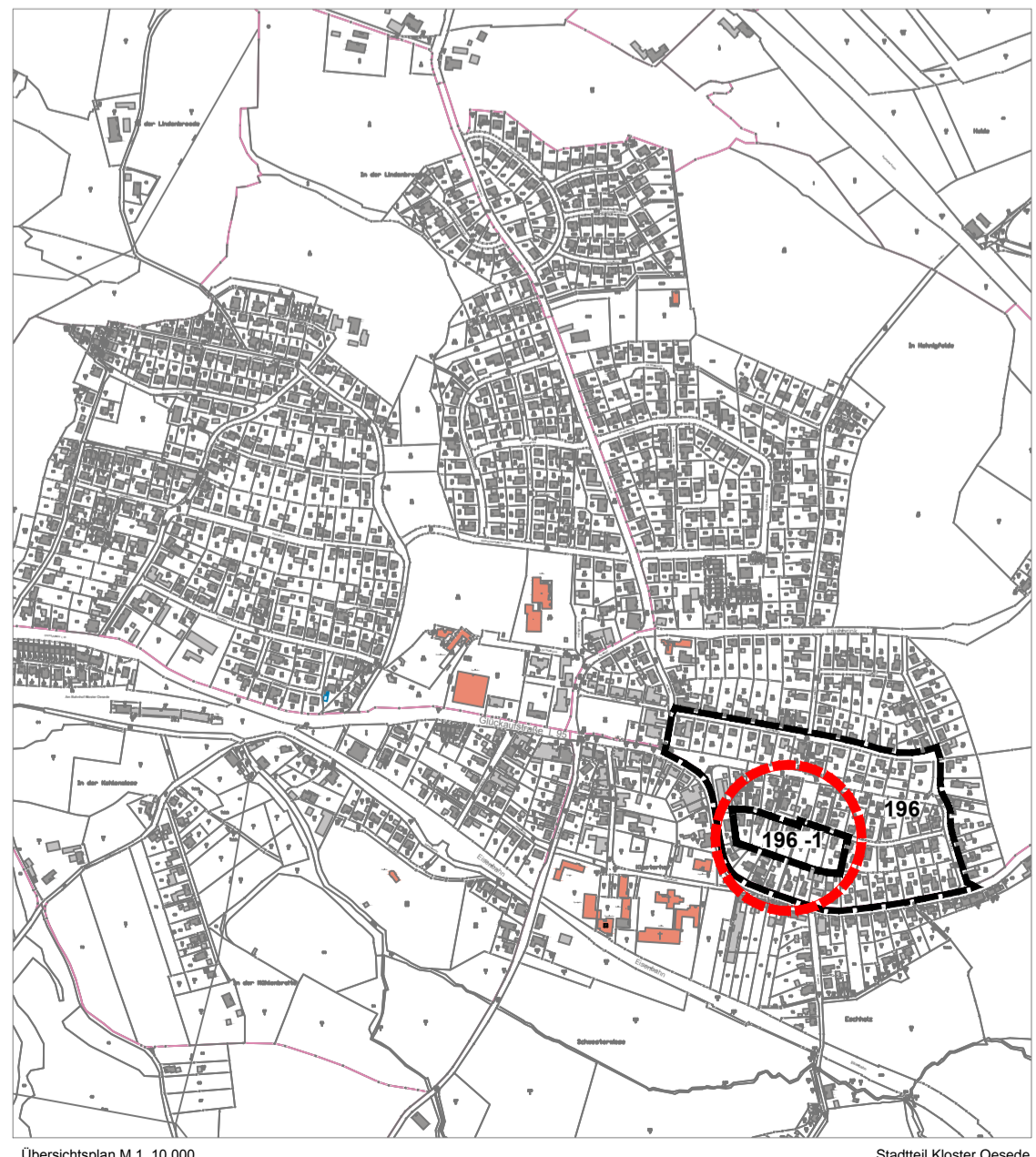
..... gez. Fred Batzer.....
(Unterschrift Vermessungsamtsrat)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

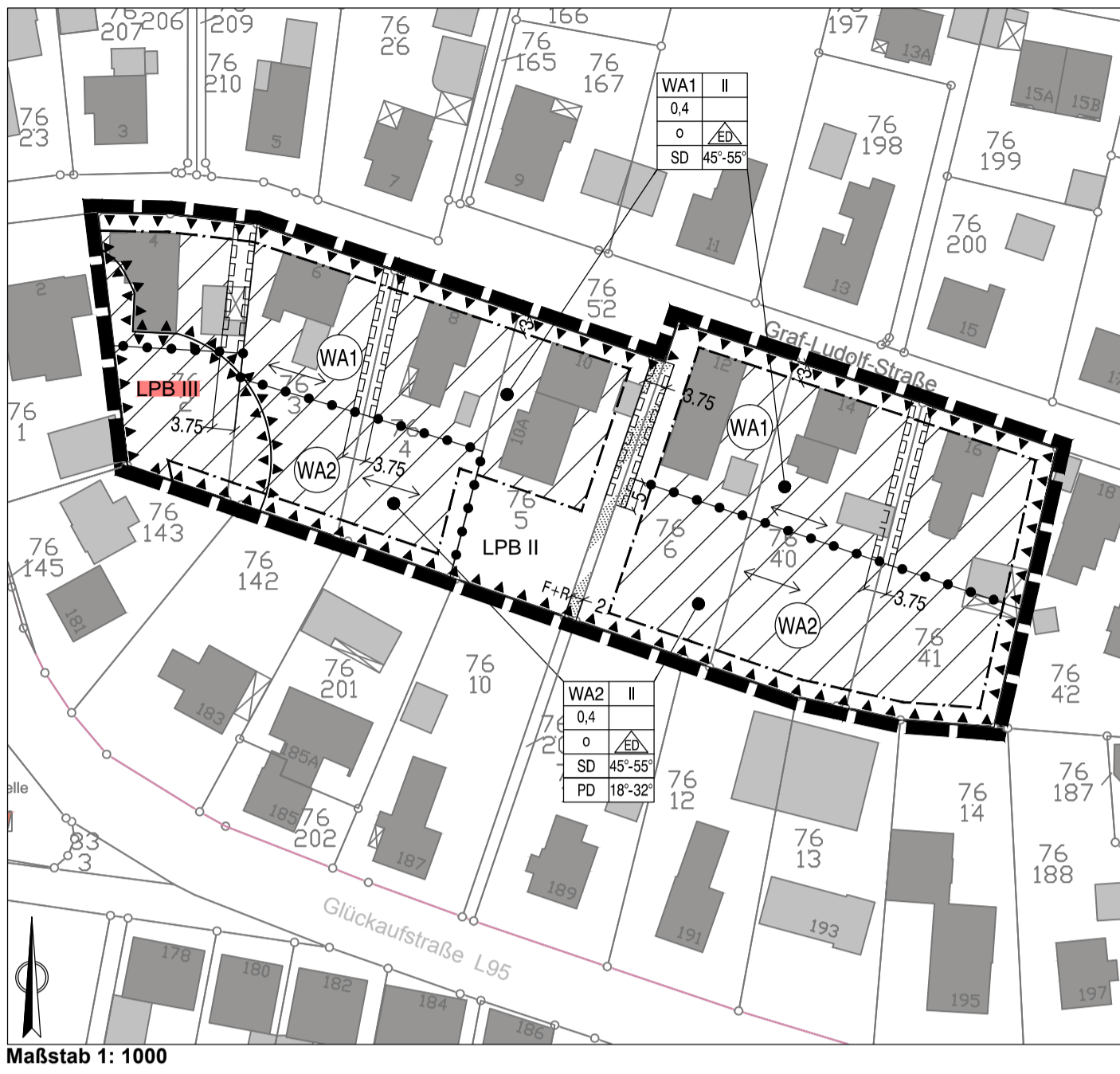
GEORGS
MARIEN
HUETTE

**Bebauungsplan Nr. 196
"Im Nordfeld" - 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
mit örtlichen Bauvorschriften**

- ABSCHRIFT -



Bebauungsplan Nr. 196
"Im Nordfeld" - 1. Änderung



Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

----- Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschossene als Höchstmass
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise o = offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach	Dachneigung von minimal bis maximal

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Geh- und Radweg, Anwohnerzufahrt)

4. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 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)

5. Planzeichen ergänzend zur Planverzeichnisverordnung

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

LPB III Lärmpegelbereich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im WA 1 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Im WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks, hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 BauGB

Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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.

Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig.

Dachausrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Dachflächen sind nach Süden auszurichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks gebaut werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der Gebäudefronten mit einer Belastung von über 50 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

B. Örtliche Bauvorschriften

Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Im WA 1 sind für die Hautgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.

Im WA 2 sind für die Hautgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° - 32° zulässig.

C. Sonstiges

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Hinweise

Die Anlieger des WA 2-Gebietes sind gehalten ihre Müllbehälter zur Entsorgung an die Graf-Ludolf-Straße zu stellen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeitigen Fassung sowie § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeitigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der derzeitigen Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 196 „Im Nordfeld“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

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 12.06.2013 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 19.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lagen vom 27.08.2013 bis 27.09.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung lagen vom 26.11.2013 bis zum 27.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

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 13.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 28.02.2014

gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.03.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 5 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht

Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2014 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 27.03.2014

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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kloster 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 (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 08.08.2013). 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.

Geschäftsnachweis: L4-476/2013

Osnabrück,...26.02.2014.....

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-

Dienstsiegel

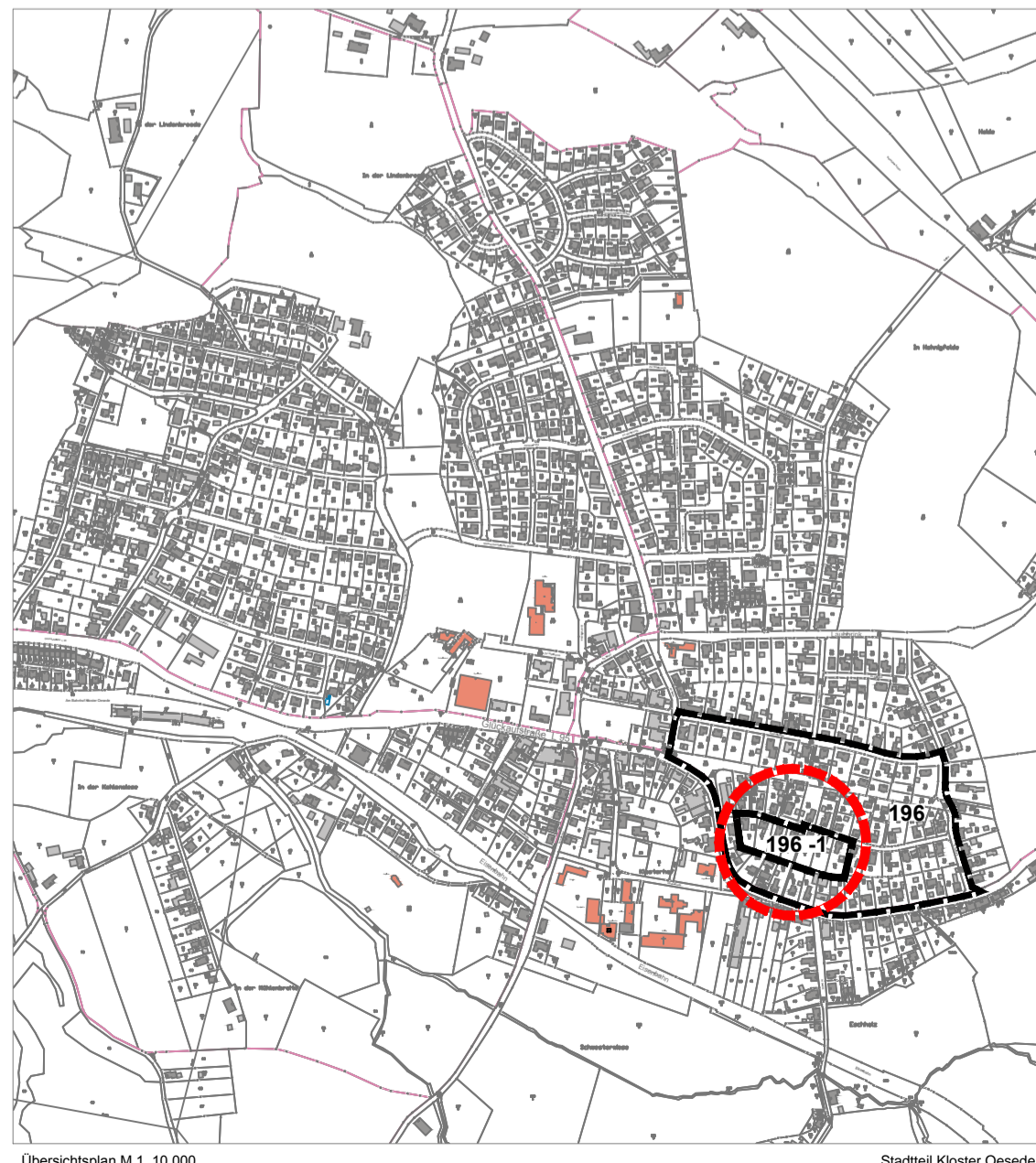
..... gez. Fred Batzer.....
(Unterschrift Vermessungsamtsrat)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

GEORGS
MARIEN
HÜETTE

Bebauungsplan Nr. 196
"Im Nordfeld" - 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
mit örtlichen Bauvorschriften

- ABSCHRIFT -



Übersichtplan M 1: 10.000

Stadtteil Kloster Oesede

Letzter Stand: 28.02.2014 Letzter Plottstand: 28.03.2014

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im WA 1 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Im WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks, hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 BauGB

Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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.

Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig.

Dachausrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Dachflächen sind nach Süden auszurichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, kann im gegenseitigen Einvernehmen der benachbarten Eigentümer ausnahmsweise an anderer Stelle des gleichen Grundstücks gebaut werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der Gebäudefronten mit einer Belastung von über 50 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

B. Örtliche Bauvorschriften

Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Im WA 1 sind für die Hautgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.

Im WA 2 sind für die Hautgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° - 32° zulässig.

C. Sonstiges

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Im Nordfeld“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Hinweise

Die Anlieger des WA 2-Gebietes sind gehalten ihre Müllbehälter zur Entsorgung an die Graf-Ludolf-Straße zu stellen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.