

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Kerngebiet
- Mischgebiet
- allgemeines Wohngebiet

- 1 = Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Zahl ohne Kreis = Höchstere, Zahl mit Kreis = zwingend
- 2 = Bauweise, = offen, nur ein Einzelhaus je Grundstück zulässig, = geschlossene Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze

Sonstige Festsetzungen und Übernahmen

- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung von unterschiedl. Art u. Maß der baul. Nutzung sowie der unterschiedl. Stellung der baul. Anlagen
- Abgrenzung des Geltungsbereiches der Beb.Plänänderung
- Öffentl. Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
- Öffentl. Fußweg mit Begrenzungslinien
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Kamine
- Passage
- Stellung baulicher Anlagen, lichte Mittellinie des Baukörperpers = Firsttrichters
- zulässige Dachform = Satteldach
- zulässige Dachneigungen
- Hinweis: Sichtdreieck, Höhenbeschränkung 0,80 m über OK fertiger Straße, a = Anfahrtsichtweite, b = Annäherungssichtweite
- Mülldeponie
- verk. 10-KV-Eckkabel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 16.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung vom 23.07.1977 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Änderung des Nieders. Straßengesetzes vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 281), i. V. m. § 1 des Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Altholzhausen" beschlossen aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den 20.12.82
 Bürgermeister
 Stadtdirektor

- 1.1 Die Gebäude sind mit der im Beb. Plan festgesetzten Dachneigung zu errichten. Flachdächer sind nur für die Nebengebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 1.2 Dachneigungen sind bis zu 1/3 der Traufendicke zulässig, bei einem Mindestabstand von 2,00 m vom Giebelgesims.
- 1.3 Werbeflächen sind nur im Erdgeschossbereich bis zu einer max. Höhe von 4,00 m von OK Bürgersteig zulässig. Schrifttafeln oder Leuchtbildern dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m verwendet werden. Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameeinrichtungen, Schaukästen, u.dgl. bedarf der Erlaubnis der Genehmigungsbehörde.
- 1.4 Die Verkleben entlang der Sutthausen Straße zwischen Baukörper und Fußweghinterkante sind Übergangsbereiche als begehbare Flächen für den Fußverkehr zu gestalten.
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig.
- 1.6 Im Kerngebiet sind Wohnanlagen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig lt. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Nachrichtliche Hinweise

2. Schallschutz gem. DIN 18005: Entlang der Sutthausen Straße sind von den Grundstückseigentümern bei Um-, An- oder Neubauten von Wohnungen Schallschutzmaßnahmen zwingend vorzusehen. (z. B. Doppel- oder Verbundverglasung, Verleumdung der Aufenthaltsräume an die den Verkehr abgewandte Seite).
3. Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m von Fahrbahnkante freizuhalten.
4. Gem. § 9 (6) wird nachdrücklich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 23.06.1982 dargelegt sind.
5. Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gem. § 6 (2) MBO in Verbindung mit den §§ 35 und 37 des Nieders. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 500,00 DM bzw. die Ersatzvernahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 BBauG bleibt hiervon unberührt.
6. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Altholzhausen" i. d. Änderung außer Kraft.

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

Georgsmarienhütte, den 28.11.1988
 Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches sind für diesen Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung gem. § 215 BauGB Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 14.07.1994
 Stadtdirektor

BEB PLAN NR 8 3. ÄNDERUNG

"ORTSKERN ALTHOLZHAUSEN"

DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE (M 1:1000)

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.04.1982 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Altholzhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 26.02.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2 Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 11.02.-12.02. durchgeführt. Georgsmarienhütte, den 20.12.82

Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.1982). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Osnabrück, den 22. Dezember 1982. Katasteramt Osnabrück im Auftrag

Bearbeitet: Stadt Georgsmarienhütte - Planungsverwaltungsabteilung
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung vom 29.1.82 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.1.82 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung hat vom 26.1.82 bis 26.5.82 öffentlich ausgelegt. Georgsmarienhütte, den 20.12.82

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung vom 23.6.82 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen. Georgsmarienhütte, den 20.12.82

Stadtdirektor

Die Bebauungsplanänderung ist mit Verfügung des Landkreises Osnabrück vom 10. FEB. 1983 Az.: Verbindung mit § 6 Abs. 2 - 4 BBauG genehmigt / gem. § 11 in Kraft. Osnabrück, den 10. FEB. 1983 Landkreis Osnabrück Der Oberamtsdirektor

Die Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 BBauG am 31.03.83 in Aushang für den Landkreis Osnabrück Nr. 6 bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist mit dieser Bekanntmachung am 31.03.83 rechtsverbindlich geworden. Georgsmarienhütte, den 22.04.83 Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 8.3

**Bezeichnung: „Ortskern Altholzhausen“
der Stadt Georgsmarienhütte, Landkreis Osnabrück**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 16.08.1976 (BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung vom 23.07.1979 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel II des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Nieders. Straßengesetzes vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 283), i. V. m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortskern Alt-Holzhausen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den 20.12.1982

gez. Siepelmeyer
Bürgermeister

S

gez. Rolfes
Stadtdirektor

- 1.1 Die Gebäude sind mit der im Beb.Plan festgesetzten Dachneigung zu errichten. Flachdächer sind nur für die Nebengebäude bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 1.2 Dachgauben sind bis zu 1/3 der Traufenlänge zulässig, bei einem Mindestabstand von 2,00 m vom Giebelgesims.
- 1.3 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer max. Höhe von 4,00 m von der OK Bürgersteig zulässig. Schrifttafeln oder Leuchtbuchstaben dürfen nur bis zu einer Eigenhöhe von 0,60 m verwendet werden.
Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameeinrichtungen, Schaukästen, udgl. Bedarf der Erlaubnis der Genehmigungsbehörde.
- 1.4 Die Vorflächen entlang der Sutthauser Straße zwischen Baukörper und Fußweghinterkante sind übergangslos als begehbare Flächen für den Kundenverkehr zu plattieren.
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig.
- 1.6 Im Kerngebiet sind Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig lt. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Nachrichtliche Hinweise

2. Schallschutz gem. 18005
Entlang der Sutthauser Straße sind von den Grundstückseigentümern bei Um-, An- oder Neubauten von Wohnungen Schallschutzmaßnahmen zwingend vorzusehen. (z. B. Doppel- oder Verbundverglasung, Verlegung der Aufenthaltsräume an die dem Verkehr abgewandte Seite).
3. Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.
4. Gem. § 9 (6) wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschließlich der Kosten der Durchführung in der Begründung vom 23.06.1982 dargelegt sind.

5. Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gem. § 6 (2) NGO in Verbindung mit den §§ 35 und 37 des Nieders. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 500,00 DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 BBauG bleibt hiervon unberührt.
6. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortskern Altholzhausen“ und der 1. Änderung außer Kraft.

Begründung gem. § 9
Abs. 8 BBauG zur 3. Änderung
des Beb. Planes Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen"
der Stadt Georgsmarienhütte, Stadtteil Holzhausen,
Landkreis Osnabrück

1. Vorbemerkung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" verfolgte die ehemalige Gemeinde Holzhausen bereits im Jahre 1969 die Planungsabsicht, den gewachsenen Ortskern zu einem örtlichen Zentrum weiter zu entwickeln. Um diese Zielsetzung zu realisieren, wurde mit der Ausweisung als Mischgebiet die Entstehung einer Ladenzeile entlang der Sutthauser Straße ermöglicht. Darüber hinaus wurde in Verbindung mit den infrastrukturellen Einrichtungen eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen.

Um auch zukünftig der städtebaulichen Entwicklung im Ortskern des Stadtteiles Holzhausen Rechnung zu tragen, wurde vom Rat der Stadt Georgsmarienhütte die Änderung des Beb. Planes beschlossen.

2. Allgemeines:

a) Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Beb. Planänderung erstreckt sich auf ein ca. 1,7 ha großes Plangebiet. Erfasst wird die Geschäftszeile entlang der Sutthauser Straße in dem Teilabschnitt zwischen Kreuzstraße und Von-Galen-Straße sowie die im nordöstlichen Bereich zur Kreuzstraße orientierte Wohnbebauung. Durch die Bebauungsplanänderung werden sowohl Festsetzungen des Ursprungsplanes als auch der 1. Änderung überplant.

Im einzelnen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wie folgt:

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Sutthauser Straße in dem Teilabschnitt zwischen der Von-Galen-Straße und der Kreuzstraße sowie dem ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz. Die nördliche Begrenzung bildet der Einmündungsbereich der Kreuzstraße in die Sutthauser Straße.

Die östliche Begrenzung wird durch die Kreuzstraße bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 566/86 gebildet. Entlang dieser Grundstücksgrenze verläuft der Geltungsbereich nach Westen bis zum Flurstück 87/32. Von hier knickt die Planbereichsabgrenzung nach Süden ab und stößt in der Verlängerung auf die Straße "Holzhauser Hof". Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche führt die Abgrenzung weiter über den öffentlichen Fußweg mit der Flurstücksbezeichnung 87/29 bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 87/21. Hier knickt die Planbereichsgrenze nach Süden auf die Von-Galen-Straße ab und verläuft dann im Süden entlang der Von-Galen-Straße bis zur Sutthauser Straße.

b) Planungserfordernis

Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig, um die für ein funktionsfähiges Zentrum erforderliche Geschäftsbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die ^{Alt}angestrebte Standortstruktur erfordert nach der besonderen ihrer baulichen Nutzung die Ausweisung als Kerngebiet.

3. Planungsabsichten:

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" der ihr zugewiesenen Funktion eines Mittelzentrums Rechnung zu tragen und die städtebauliche Entwicklung im Zentrumsbereich des Stadtteiles Holzhausen dem allgemeinen Strukturwandel anzupassen. Diesem angestrebten Gebietscharakter wird das festgesetzte Mischgebiet nicht mehr gerecht, sondern erfordert eine Umzonung in Kerngebiet. Dieses Planungserfordernis wird durch die räumlichen und regionalen Veränderungen in den Einzelhandelsstrukturen nachhaltig unterstützt, die durch ihre Verlagerungstendenzen eine optimale standortbezogene Verbraucherversorgung gewährleisten.

Die Ostseite der Sutthausener Straße ist bereits jetzt durch einen starken Geschäftsbesatz mit Einzelhandelsgeschäften, Geldinstituten und Gaststätten gekennzeichnet und soll nach den Entwürfen der Grundstückseigentümer durch weitere Geschäftshäuser verdichtet werden. Das so zum Teil vorhandene bzw. angestrebte eigenständige Wirtschafts- und Geschäftsleben erfordert unter städtebaulich funktionalen Gesichtspunkten die Festsetzung als Kerngebiet. Das bislang ausgewiesene Mischgebiet ließ als Maß der baulichen Nutzung bei der geplanten 2-geschossigen Bauweise eine maximale Geschoßfläche von 0,8 zu. Das Nutzungsmaß für Kerngebiet kann bei der gleichen Geschossigkeit weitaus höher angesetzt werden und ermöglicht so, die unter wirtschaftlichen Aspekten notwendige hohe Verdichtung.

Die Strukturierung des Ortskernes wird in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteiles gesehen. Aus diesem Grund wurde bewußt auf die Ausnutzung der Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Die Begrenzung der Werte von Grundflächenzahl auf 0,7 und Geschoßflächenzahl auf 1,4 lassen dem angestrebten Gebietscharakter einen ausreichenden Entfaltungsspielraum, gewährleisten andererseits eine gute Anpassung an die benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur.

Mit der 3. Änderung wird das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung weiter verfolgt. Die Erschließungsfunktion bleibt unverändert. Im einzelnen wurde vorgesehen:

- a) Für die Geschäftsgrundstücke entlang der Sutthausener Straße als besondere Art der baulichen Nutzung Kerngebiet für eine zwingend 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf die Werte GRZ 0,7 und GFZ 1,4 beschränkt. Die Ausbildung der Dächer ist ausschließlich als Satteldach zulässig, bei einer Dachneigungsbreite von 32 bis 38° bzw. unter Berücksichtigung der vorhandenen Altbauung 48°.

Von dem zwingenden Charakter der 2-geschossigen Bauweise wurde nur im rückwärtigen Bereich des südlichen Kerngebietes abgewichen, um hier eine geschäftsbezogene Bebauung zu ermöglichen.

- b) Das Mischgebiet im Kreuzungspunkt der Sutthauser Straße/ Von-Galen-Straße wurde nach Art und Maß aus der 1. Änderung übernommen. Lediglich der überbaubare Bereich wurde zur Verbesserung der Sichtverhältnisse bei einer Neubebauung in dem Kreuzungspunkt zurückgenommen. Der Altbaukörper genießt Bestandsschutz.
- c) Die Bebauung an der Kreuzstraße ist durch den vorherrschenden Wohncharakter gekennzeichnet. Allerdings ist bislang nur im südlichen Planbereich eine dem Ortskern angepaßte Siedlungsdichte vorhanden. Durch die 3. Änderung soll nunmehr auch für den nördlichen Planungsraum eine der Zentrums-lage entsprechende Nutzung ermöglicht werden. Mit der Ausweisung einer eingeschossigen Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der bis zu 70 m tiefen Grundstücke wird der Grundgedanke des Ursprungsplanes aufgegriffen und durch die konkreten Festsetzungen des überbaubaren Bereiches und dem Maß der baulichen Nutzung eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes nach wie vor gewährleistet.

Durch die vorgenannten Planausweisungen wird in verschiedenen Punkten von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Eine Anpassung ist im Parallelverfahren vorgesehen. Der Rat hat mit Beschluß vom 30.08.82 das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

4. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Sutthauser Straße, die Kreuzstraße und die Von-Galen-Straße stellen die Anbindung des Gebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz her. Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes wurden die Querverbindungen von der Sutthauser Straße zur Kreuzstraße bzw. zur Von-Galen-Straße aus den bestehenden Planungen übernommen.

Für den ruhenden Verkehr ist an der Sutthauser Straße bereits ein Parkplatz mit ca. 27 öffentlichen Parkplätzen ausgebaut. Diese Parkplätze dienen den Besuchern und Kunden der zu errichtenden Läden und Dienstleistungsbetriebe. Darüber hinaus ist die Unterbringung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Von zwingenden Festsetzungen für die evtl. notwendig werdende Anlage einer Tiefgarage wurde - wie bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes - abgesehen, um eine gewisse Freiheit der Anordnung und Nutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Die Erschließung der rückwärtigen Wohnbaugrundstücke erfolgt über befahrbare Wohnwege Typ 3 (RAS-E Ziff. 5.2.4). Diese Erschließungsanlagen haben lediglich die Funktion einer Grundstückszufahrt sowie als Trasse für die Ver- und Entsorgungsanlagen. Notwendige Ausweich- und Wendemöglichkeiten werden durch die Garagenvorflächen geschaffen. Für eine ausreichende Entsorgung ist in unmittelbarer Nähe der Erschließungsanlage Kreuzstraße eine Mülldeponie festgesetzt.

4. Wasserwirtschaftliche Erschließung:

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserleitung und Kanalisation der Stadt Georgsmarienhütte angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird dem Vorfluter schadlos zugeleitet. Neu zu errichtende Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang.

5. Beseitigung der festen Abfallstoffe:

Sämtliche Wohngebäude, Geschäfte und Läden werden satzungsgemäß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Osnabrück angeschlossen.

6. Städtebauliche Werte:

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 17.200 m² und entspricht in dieser Größe in etwa auch dem Nettobauland da bis auf den öffentlichen Fußweg in dem südlichen Planbereich, der Passage und einem ca. 1 m breiten Grundstückstreifen für die Aufweitung der Kreuzstraße keine öffentlichen Verkehrsflächen erfaßt werden.

7. Nachweis der erforderlichen Spielplatzflächen:

Gem. § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.73 (Nds. GVBl. S. 29) muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m² und mindestens 2 v. H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen. Hierbei sind nur die Geschosse zu rechnen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind.

In der Bebauungsplanänderung sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen entlang der Sutthauser Straße als Kerngebiet dargestellt. Gem. § 7 der Baunutzungsverordnung sind Wohnungen im Erdgeschoß der Kerngebiete allgemein nicht zulässig. Das Erdgeschoß der MK-Gebiet wird daher in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im

Kerngebiet (Obergeschosse berechnet nach der Größe der überbaubaren Bereiche)

= 7.600 m² Geschoßfläche

Mischgebiet

= 3.000 m² zulässige
Geschoßfläche

allgemeines Wohngebiet (1-geschossig)

= 900 m² zulässige
Geschoßfläche

allgemeines Wohngebiet (2-geschossig)

= 2.100 m² zulässige
-----Geschoßfläche

Gesamtgeschoßfläche des
Änderungsbereiches

= 13.600 m²
=====

Bei der Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße mit 2 v. H. von 13.600 m² zulässiger Geschoßfläche ergibt sich eine Spielplatzgröße von ca. 272 m². Die nach § 3 Abs. 2 vorgeschriebene Mindestspielplatzgröße von 300 m² ist somit für den Bebauungsplanbereich nachzuweisen. Dieser Spielplatzbedarf wird durch die im anliegenden Lageplan gekennzeichneten Spielplätze

1. Kinderspielplatz "Am Boberg" ca. 1.000 m²
2. Spiel- und Bolzplatz Sutthauser Str. 1.200 m²
3. Kinderspielplatz in Verbindung mit dem Kindergarten

in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches mit abgedeckt.

8. Gestalterische Festsetzungen:

Die Festsetzungen über die Baugestaltung sollen die rechtliche Grundlage bilden, um für dieses Baugebiet städtebauliche und baugestalterische Absichten rechtsverbindlich zu regeln. Der vorgegebene Rahmen soll Bauherren und Entwurfsverfassern Raum für eigene Vorstellungen lassen, gleichzeitig aber auch sinnvolle Eingliederung des Einzelbauwerkes innerhalb der beabsichtigten Bebauung erreichen und in vorgegebene städtebauliche Gegebenheiten, wie dörfliche Bebauung des alten Ortskernes von Holzhausen ermöglichen.

Zu den textlichen Festsetzungen im einzelnen:

1. Geneigte Dächer, besonders das Satteldach, sind typisch für das Orts- und Landschaftsbild im Raum Georgsmarienhütte. Da sich das Baugebiet in die umgebende Bebauung einfügen soll und gestalterische Merkmale des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden sollen, wird als Dachform das Satteldach in giebel- und traufenständiger Ausführung zugelassen. Im Mischgebiet an der Sutthauser Straße ist in Anlehnung an die nachbarliche Bebauung die giebel- oder traufenständige Bauweise festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß vorhandene Gestaltungselemente der Nachbarbebauung aufgenommen und weitergeführt werden. Da diese Weiterführung nicht zu einer durchgehenden Eintönigkeit führen soll, ist - wie aus dem Baugestaltungsplan ersichtlich - ein Wechsel in der Firstrichtung vorgenommen. Die festgesetzte Dachneigung ist auf die in der Nachbarschaft befindliche Bebauung abgestimmt. Die Dachneigung von 32 bis 38° bzw. 48° läßt die Nutzung der Dachgeschosse in ausreichendem Maße zu. In dem Bereich des WA-Gebietes ist die Stellung der Gebäude bzw. Firstrichtung und die Dachneigung in Abstimmung mit der alten benachbarten Bebauung erfolgt und soll einen harmonischen Gesamteindruck bewirken. Nur für freistehende Garagen oder ähnliche Gebäudeteile ist für das Dach eine abweichende Form zulässig (Flachdach), um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

2. Der Entwurf individuell gestalteter Baukörper wird dadurch begünstigt, daß Nebendächer und Dachaufbauten zulässig sind. Dachaufbauten in Form von Dachgauben zur besseren Belichtung möglicher Dachgeschoßnutzungen sollen jedoch nur in einem begrenzten Ausmaß und in einer bestimmten Anordnung zugelassen werden. Insofern ist hier eine Festsetzung getroffen worden, die ausreichenden Gestaltungsraum beläßt.
3. Im Erdgeschoßbereich des Mk- und MI-Gebietes an der Sutthauser Straße sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Sinne der §§ 7 und 6 der Baunutzungsverordnung anzusiedeln. Werbeanlagen für diese Betriebe sollen trotz individueller Ausdrucksform doch so gestaltet werden, daß sie sich harmonisch in die Hausfassaden einfügen. Zu diesem Zweck sind die Festsetzungen gewählt worden, die diese gewerblichen Maßnahmen nur im Erdgeschoßbereich und in einer bestimmten Höhe zulassen. Die einzelnen Schrifttafeln oder Buchstaben sollten dabei keine zu großen Höhen erreichen. Deshalb ist mit dem ausreichenden Maß von 0,6 m eine Begrenzung festgesetzt worden. Innerhalb dieser 0,6 m Höhe der Reklameeinrichtungen sind in Form, Material und Farbe keine Grenzen gesetzt, so daß eine sehr individuelle Ausgestaltung möglich bleibt.
4. Die Vorflächen entlang der Baulinien und Baugrenzen am MI-Gebiet und MK-Gebiet an der Sutthauser Straße sollen einheitlich gestaltet werden. Neben dem öffentlichen Fußweg soll die Fußwegefläche im privaten Bereich einen Schaufensterbummel gewährleisten ohne die verschiedenen privaten Grundstücksgrenzen überwinden zu müssen. Dabei wird nicht ausgeschlossen, daß innerhalb dieser Fußwegeflächen die Anordnung von Pflanzflächen eingerichtet wird an Stellen, die den ungehinderten Zugang gewährleisten. Diese Ladenvorflächen sollen so gestaltet werden, daß keine Stufen oder größere Hindernisse entstehen, um auch den behinderten Menschen einen ungestörten Zugang zu den Schaufensterbereichen zu ermöglichen.
5. Der Hinweis, entlang der Sutthauser Straße Schallschutzmaßnahmen bei Um-, An- oder Neubauten von Wohnungen vorzusehen, wurde aufgrund des hier zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens der in erheblichem Maße mit überörtlichem Verkehr belasteten Sutthauser Straße (K 301) aufgenommen.
9. Kosten der Durchführung:
Zusätzliche Kosten der Erschließung entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Die durch die Bebauungsplanänderung erfaßten fußläufigen Verbindungen sind haushaltsrechtlich abgedeckt.

10. Besonderer Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort das Institut für Denkmalpflege, 2902 Rastede, Feldbreite 23a, benachrichtigen wird.

11. Verfahren:

11.1 Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG

In dem Beteiligungsverfahren wurden von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen, über die nach Vorerörterung im Fachausschuß und im Verwaltungsausschuß der Rat entschieden hat. Die Einarbeitung hat keinen Einfluß auf die Grundzüge der Planung genommen, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. nachrichtliche Darstellungen handelte. So wurden die in der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück - Hochbauamt - angeregten redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen zur Erschließung der rückwärtigen Bauzeile zeichnerisch eindeutiger festgesetzt und die Begründung entsprechend formuliert. Außerdem wurde zur Vermeidung von Mißverständnissen die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.1 neu gefaßt, der Sinngehalt aber beibehalten.

Das Wasserwirtschaftsamt Osnabrück hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, daß das anfallende Oberflächenwasser nur durch Rückhaltung schadlos abgeleitet werden kann. Da der Entwurfsbegründung sowie dem Plan nicht zu entnehmen ist, wie die schadlose Ableitung durchgeführt werden soll, wurden gegen die Bebauungsplanänderung Bedenken vorgetragen. Diese Bedenken wurden vom Rat zurückgewiesen, da in der Begründung zur Bebauungsplanänderung eindeutig zum Ausdruck gebracht wurde, daß eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt wird. In Erfüllung dieser Aussage hat die Stadt bereits das Leicht-Weiß-Institut für Wasserbau mit einer Untersuchung zur Schaffung von Regenrückhaltebecken innerhalb des Stadtgebietes beauftragt.

Die Feuerwehr der Stadt Georgsmarienhütte hat der Bebauungsplanänderung grundsätzlich zugestimmt, aber darauf hingewiesen, daß zur Berücksichtigung feuerwehrtechnischer Belange nach ca. 70 m eine Feuerwehrezufahrt in der festgesetzten geschlossenen Bauweise vorgesehen werden sollte. Diese Überlegung würde von der Hauptamtlichen Brandschau - Landkreis Osnabrück - näher bestimmt. Da von diesem Träger öffentlicher Belange jedoch keine feuerwehrtechnische Forderung aufgestellt wurde, konnte auf eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet werden.

Die RWE, Betriebsverwaltung Nike, hat in ihrer Stellungnahme auf das im Plangebiet vorhandene 10-KV-Erdkabel hingewiesen. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BBauG wurde die Versorgungsanlage in das Original des Bebauungsplanes übernommen.


Das Amt für Kreisstraßen - Landkreis Osnabrück - hat aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Kreisstraße 301 darauf hingewiesen, daß von der Kreisstraße erhebliche Immissionen ausgehen. Für die in Kenntnis der Straße errichteten Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionen geltend gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch in den Planentwurf die nachrichtlichen Hinweise zum Schallschutz gem. DIN 18005 aufgenommen.

11.2 Öffentliche Auslegung gem. § 2a ABs. 6 BBauG

Bürger haben während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Bearbeitet: Stadt Georgsmarienhütte
Planungsverwaltungsabt.

Georgsmarienhütte, den 23.06.1982


- Bürgermeister -




- Stadtdirektor -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG vom 23.06.1982 zugrunde gelegen.

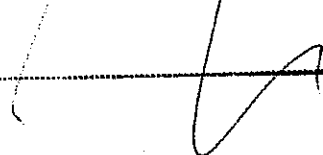
Georgsmarienhütte, den 20.12.1982



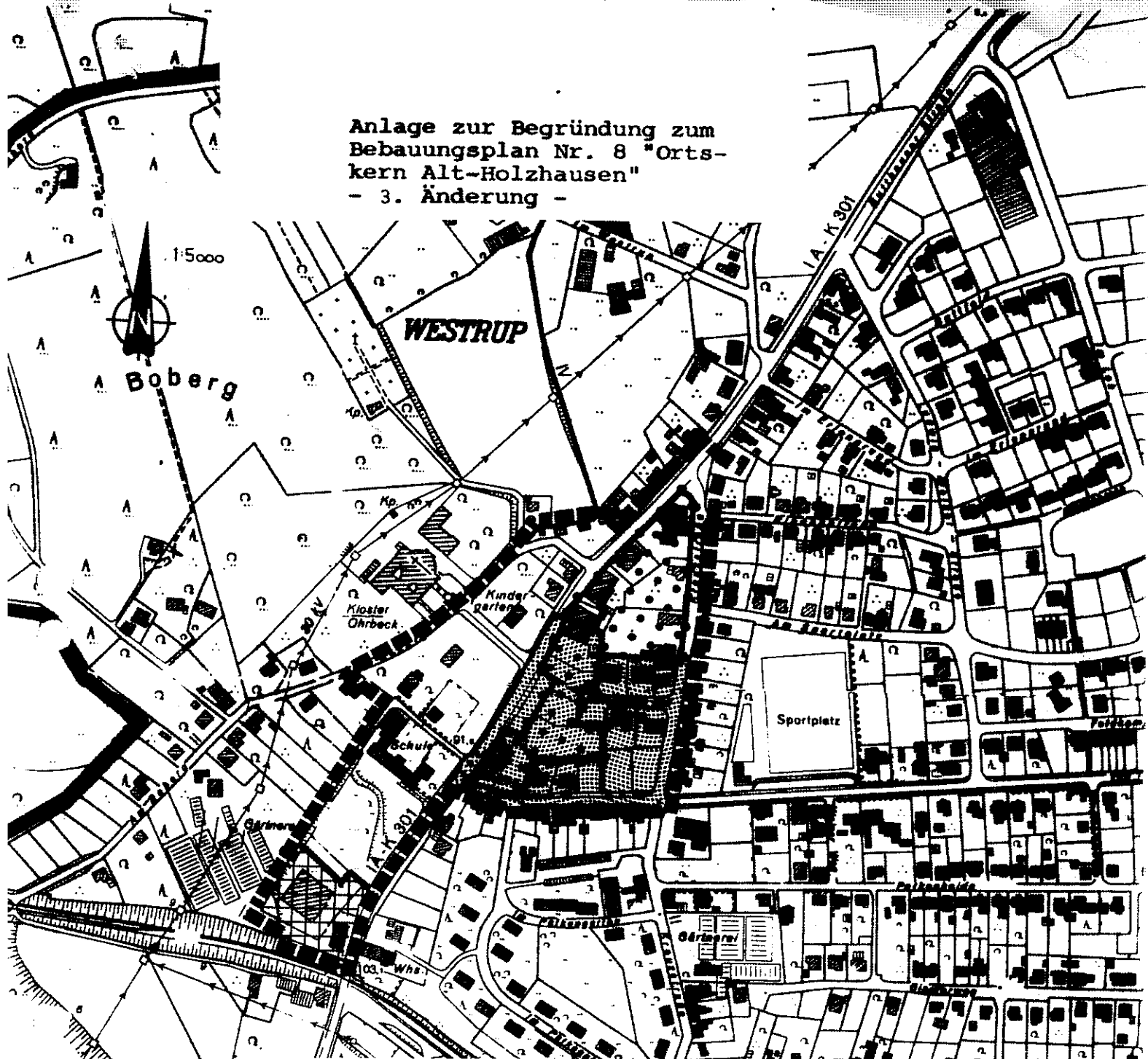

- Stadtdirektor -

Hat vorgelegen

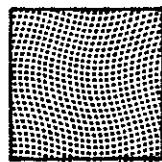
Osnabrück, 10. FEB. 1983
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor



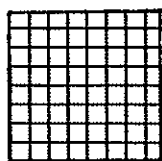
Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8 "Orts-
kern Alt-Holzhausen"
- 3. Änderung -



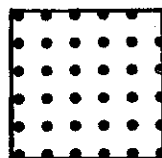
Abgrenzung Beb. Plan Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen"
(Ursprungsplan)



Flächenkennzeichnung d. 1. Änderung

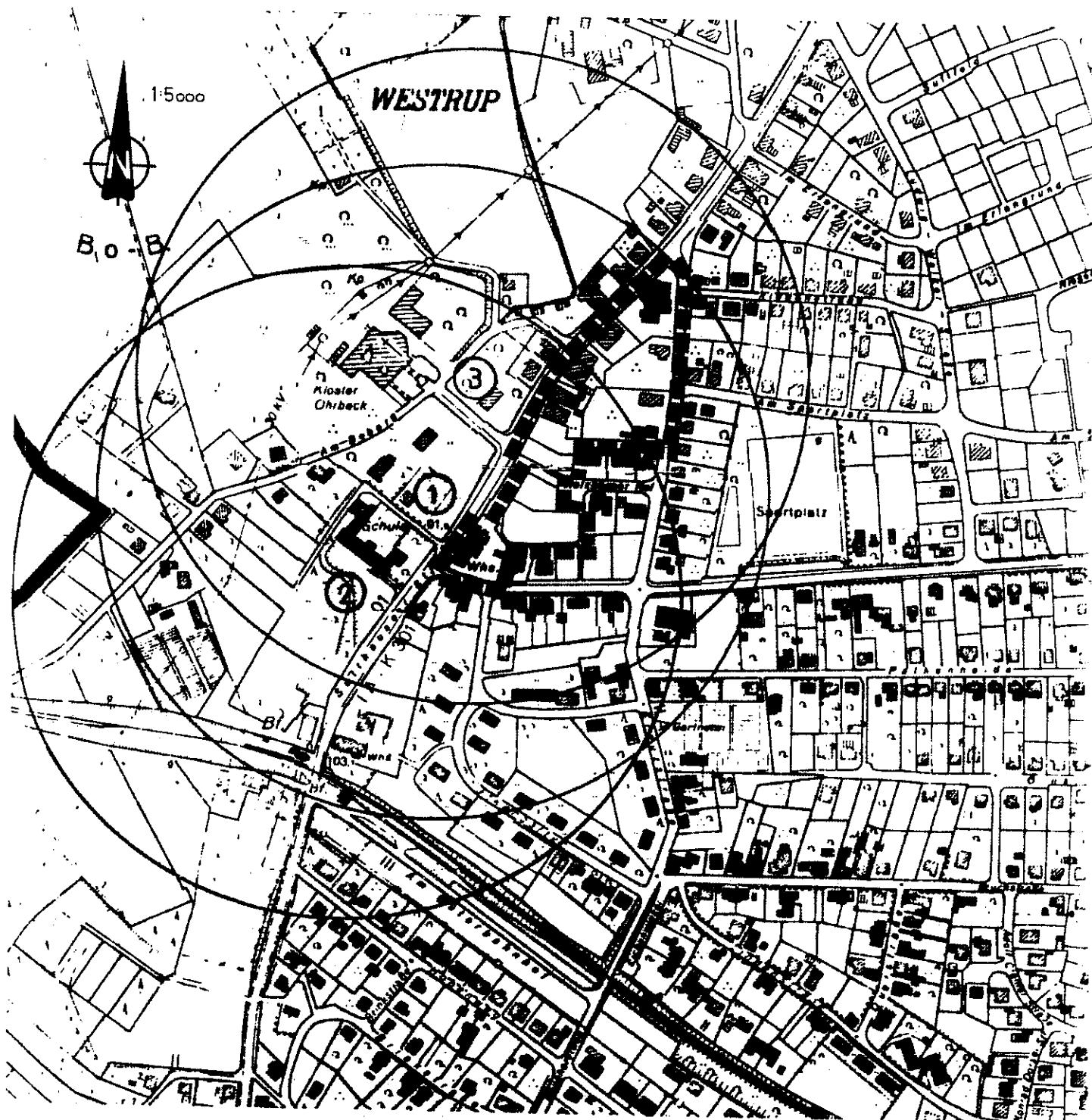


Flächenkennzeichnung der 2. Änderung



Flächenkennzeichnung der 3. Änderung

Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8 "Orts-
kern Alt-Holzhausen"
- 3. Änderung -



1. Vorh. Kinderspielplatz "Am Boberg" ca. 1.000 qm
2. Vorh. Spiel- und Bolzplatz "Sutthausen Straße" 1.200 qm
3. Vorh. Kinderspielplatz i. V. mit dem Kindergarten

Die vorgenannten Kinderspielplätze können den Kinderspielplatzbedarf für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortskern Alt-Holzhausen" 3. Änderung mit abdecken.