

**Abzeichnung einer Flurkarte**

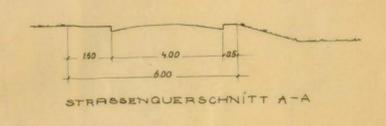
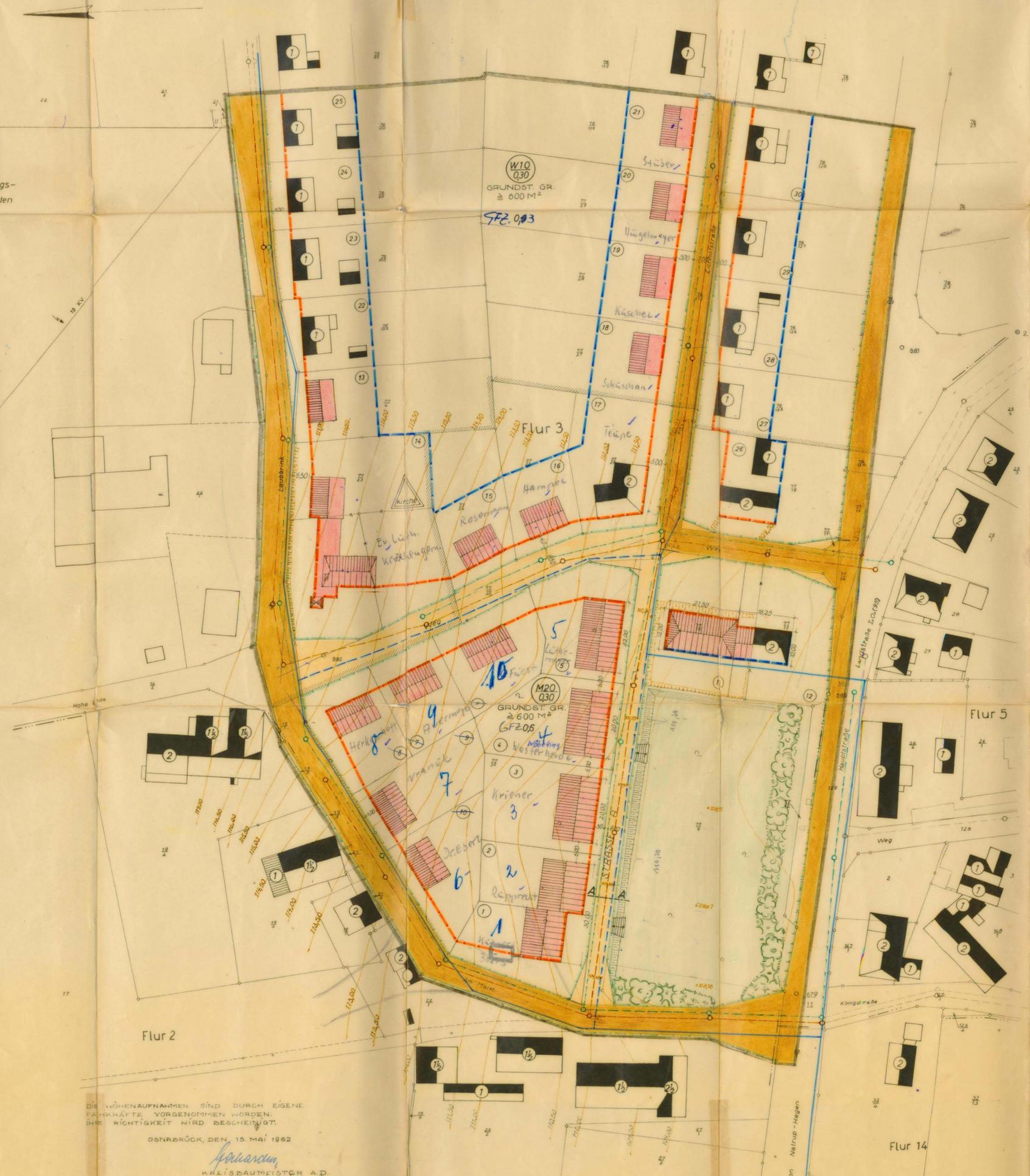
brück-Land  
ezirk Kloster-Oesede

-500  
Vermessungstechnisch richtig.  
Ausgefertigt: Osnabrück, den 2.11.1961

Katasteramt  
gez. Ziegler  
Dem Kreisbaumeister a.D. Gerhardus ist die  
Vervielfältigung unter den in der Verpflichtungs-  
erklärung vom 2.11.1961 schriftlich anerkannten  
Bedingungen gestattet worden.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- GEPL.
- EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG
  - ZWEIFESCHOSSIGE BEBAUUNG
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - PRIVATE FREIFLÄCHE IM BAUGEBIET
  - STRASSENFLÄCHEN
  - FLURSTÜCKSGRENZE
  - KÜNFTIG WEGFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
  - FESTZULEGENDEN STRASSENFLUCHTLINIE
  - FESTZULEGENDEN BAUFLUCHTLINIE
  - FESTZULEGENDEN BAUGRENZE
  - SCHMUTZWASSERKANALISATION
  - WASSERVERSORGUNG
  - REGENWASSERKANALISATION
  - BAUGRUNDSTÜCKNUMMER
  - NUTZUNGSBEZEICHNUNG U. NUTZUNGSGRAD
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - GRENZE DES MischGEBIETES
  - GRENZE DES ZUM GELTUNGSBEREICH  
DES BEBAUUNGSPLANES GEBÖRENDE GEBIETES
  - FESTZULEGENDEN STRASSENFLUCHTLINIE  
MIT ZUFahrTSVERBOT



**Bebauungsplan Nr.1  
Ortskern  
Kloster-Oesede**

1. GEMÄSS § 3 ABS 1 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960  
HAT DER RAT DER GEMEINDE KLOSTER-OESEDE  
IN SEINER SITZUNG AM 28. SEP. 1961 DIE AUFSTELLUNG  
DIESES PLANES BESCHLOSSEN.  
KLOSTER-OESEDE, DEN 15. MAI 1962

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR  
*Pöthgen* *Gerhardus*

2. BEARBEITET:  
OSNABRÜCK, DEN 15. MAI 1962

ORTSPLANER  
*Gerhardus*

3. DIESE PLAN HAT GEMÄSS § 2 ABS 6 BUNDESBAUGESETZ  
IN DER ZEIT VOM 8. JUNI 1962 BIS 14. JUNI 1962 ÖFFENTLICH AUS-  
GELEGEN.  
KLOSTER-OESEDE, DEN 13. JULI 1962

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR  
*Pöthgen* *Gerhardus*

4. DER PLAN IST GEMÄSS § 10 BUNDESBAUGESETZ AM 13. JULI 1962  
DURCH DEN RAT DER GEMEINDE KLOSTER-OESEDE  
BESCHLOSSEN WORDEN.  
KLOSTER-OESEDE, DEN 13. JULI 1962

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR  
*Pöthgen* *Gerhardus*

Bedanken.  
Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
*Reinhold*  
L.A.  
*Reinhold*  
Kreisbaumeister

Die Höhenaufnahmen sind durch eigene  
Merkmalen vorgenommen worden.  
Ihre Richtigkeit wird bescheinigt.  
OSNABRÜCK, DEN 15. MAI 1962  
*Gerhardus*  
KREISBAUMEISTER A.D.

**Satzung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern“ vom 15. Mai 1962**  
**der Gemeinde Kloster Oesede**

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 – Nds. GVBl I S. 126 – in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) hat der Rat der Gemeinde Kloster Oesede folgende Satzung beschlossen, die hiermit verkündet wird:

**§ 1**

Für die Bebauung des in den Fluren 2, 3 und 5 Gemarkung Kloster Oesede, Gemeinde Kloster Oesede gelegenen Gebietes ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern“ vom 15. Mai 1962 mit dem Höhenplan der Straße A vom 15. Mai 1962 sowie die Begründung mit der überschläglichen Kostenberechnung vom 15. Mai 1962 verbindlich.

Bebauungsplan und Anlagen können in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

**§ 2**

Das Baugebiet ist unterteilt in

1. ein Wohngebiet
2. ein Mischgebiet

Im Wohngebiet sind ausschließlich Wohnhäuser zugelassen. Kleinere Läden und nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe sind zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Im Mischgebiet sind Wohnhäuser, Gaststätten, Geschäfte und gewerbliche Kleinbetriebe, deren Bedeutung über die Versorgung der Anlieger hinausgeht, gestattet. Die Betriebe dürfen jedoch nicht geeignet sein, durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Anlieger herbeizuführen. Ausgeschlossen sind insbesondere alle nach § 16 der Gewerbeordnung genehmigungspflichtigen Anlagen.

Die Grundstücke 1 bis 10, 15 bis 17 und 26 müssen mit zweigeschossigen Vorderhäusern mit der im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtung bebaut werden.

Im Hintergelände der Baugrundstücke 1 bis 10 und zwischen den Vordergebäuden der Baugrundstücke 1 bis 5, 6 bis 8 und 9 bis 10 sowie auf den Grundstücksteilen zwischen der Baufluchtlinie und der rückwärtigen Baubegrenzungslinie der Baugrundstücke 13 und 16 bis 30 sind eingeschossige Nebengebäude insbesondere Kraftfahrzeugeinstellräume zulässig. Das Grundstück 12 ist mit einem zweigeschossigen, das Grundstück 11 mit einem dreigeschossigen Gebäude zu bebauen.

Das Kirchengrundstück (Nr. 14) darf unter Beachtung der Baufluchtlinie in einer seiner Zweckbestimmung entsprechenden Weise bebaut werden.

**§ 3**

Bei den Grundstücken 1 bis 5 sind die im Höhenplan der Straße A eingetragenen Sockelhöhen zu beachten. Für den Verlängerungsteil des auf dem Grundstück 12 stehenden Gebäudes ist der Sockel des vorhandenen Gebäudeteiles beizubehalten. Für das Gebäude des Grundstücks 11 wird wegen der besonderen Zweckbestimmung dieses Grundstücks keine besondere Sockelhöhe festgelegt. Wegen der Hängigkeit des Geländes wird auch bei den übrigen Gebäuden von der Festlegung bestimmter Sockelhöhen abgesehen.

#### **§ 4**

Gemäß § 9 Abs. 4 BBG wird nachträglich darauf hingewiesen, daß für die Gestaltung der in dem o.a.Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper sowie für die Grundstückseinfriedung die von der Gemeinde auf Grund der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (BGBl. I S. 938) erlassene Satzung vom 13. Juli 1962 zu beachten ist. **(Die ÖBV ist nicht mehr rechtskräftig)**

#### **§ 5**

Befreiungen regeln sich nach § 31 Abs. 2 BBG

#### **§ 6**

ELT-Leitungen sind unterirdisch zu führen.

#### **§ 7**

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 bis 37 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 150,00 DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht.

Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 des Bundesbaugesetzes bleibt hiervon unberührt.

#### **§ 8**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Kloster Oesede, den 13. Juli 1962

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

S

gez. Unterschrift  
Gemeindedirektor

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern“ der Gemeinde Kloster Oesede vom 15. Mai 1962**

Im Zentrum der von der Gemeinde Kloster Oesede ausgewiesenen Baugebiete liegt nordwärts der L.I.O 95 ein Gelände, das schon seit mehr als 10 Jahren als geschäftlicher und verwaltungsmäßiger Schwerpunkt der Gemeinde in Aussicht genommen ist. Seine Bebauung war in den vergangenen Jahren wegen der bergbaulichen Interessen nicht möglich. Um Klarheit über die Freigabe weiteren Baugeländes unter anderem auch der hier in Rede stehenden Flächen zu schaffen, wurde in einem Termin am 8. Juli 1960 in Kloster Oesede vereinbart, zunächst im Auftrage der Gemeinde ein Gutachten eines Markscheiders einzuholen. Mit der Ausarbeitung des Gutachtens beauftragte die Gemeinde Herrn Markscheider DR.-Ing. Vorhoff, Ibbenbüren. Herr Dr. Vorhoff hat das Gutachten am 5. Juni 1961 erstattet. In ihm ist das untersuchte Gelände in ein östliches und ein westliches Baugebiet unterteilt worden. Die zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern“ gehörenden Baugrundstücke sind nach der Anlage 1 des Gutachtens zum östlichen Baugebiet zu rechnen. Auf Seite 10 seines Gutachtens kommt Herr Dr. Vorhoff zu dem Ergebnis, daß gemäß § 196 ABG für die Bebauung der in Rede stehenden Flächen keine Bedenken bestehen. Dieser Auffassung hat sich das Bergamt in Meppen angeschlossen. In einer Besprechung, die auf Einladung des Landkreises Osnabrück am 25. August 1961 mit dem Bauausschuß der Gemeinde Kloster Oesede stattfand, stellte der Vertreter der Bauaufsichtsbehörde fest, daß mit der Vorlage des Gutachtens und der Stellungnahme des Bergamtes Meppen die Bebauung vorgenommen werden kann. In dem gleichen Termin wurde der Unterzeichnete beauftragt, für das Gelände einen verbindlichen Bauleitplan zu bearbeiten. Der Rat der Gemeinde Kloster Oesede hat diesem Beschluß des Bauausschusses in der Sitzung am 28. September 1961 zugestimmt.

Schon vor der formellen Auftragserteilung für die Bearbeitung des Bebauungsplanes haben wegen der baulichen Ausnutzung des Geländes und wegen der Gestaltung der dort einmal auszuführenden Bauten wiederholte Erörterungen des unterzeichneten Ortsplaners mit den Vertretern der Gemeinde stattgefunden. Um den Schwerpunktcharakter des dort in Aussicht genommenen Marktplatzes zu betonen, legte der Unterzeichnete von Anfang an Wert darauf, die eigentliche Marktplatzfläche möglichst geschlossen zu bebauen. Bei den Verhandlungen mit der Gemeinde spielte auch die Frage der zwei- oder dreigeschossigen Bebauung der Marktplatzfläche eine entscheidende Rolle. Im Anfangsstadium der Überlegungen stimmten Rat und Verwaltung den Vorschlägen des Ortsplaners insbesondere auch hinsichtlich einer möglichst geschlossenen Bebauung zu. Unter anderem wurde die im Maßstab 1 : 100 gezeichneten Rahmenansichten mit zwei aneinander stoßenden Baukörper von je 30 m Länge und einem freistehenden Baukörper von 35 m Länge an der Nordseite des Platzes und einem unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudes der Spar- und Darlehnskasse rund 36,50 m langen Baukörpers an der Ostseite des Platzes gut geheißen mit der Maßgabe, daß diese Bauten dreigeschossig ausgeführt werden sollten.

In der Zwischenzeit hatten sich sowohl bei der Gemeinde wie auch bei der Klosterkammer, als der Eigentümerin der Grundstücke, verschiedene Bauinteressenten um die Zuweisung von Bauplätzen am Marktplatz beworben. Nachdem einzelnen Bewerbern feste Zusagen für die Zuteilung eines Bauplatzes gegeben waren, widersprachen sie der dreigeschossigen Bebauung und setzten sich für die aufgelockerte zweigeschossige Bauweise ein. In der Sitzung am 15. August 1961 beschloß jedoch der Rat der Gemeinde mit einer Stimmenthaltung, an der dreigeschossigen Bebauung für die Häuser auf der Nordseite des Marktplatzes und für das Gelände auf dem Platz Nr. 11 festzuhalten.

Auf Ersuchen der Gemeinde hat der unterzeichnete Ortsplaner für eine am 28. September 1961 anberaumte Ratssitzung am 26. September Ansichtszeichnungen für eine dreigeschossige halboffene Bauweise für die Nordseite des Marktplatzes im Maßstab 1 : 100 gefertigt. In der Sitzung am 28. September beschloß der Gemeinderat, ich solle noch weitere Vorentwürfe für eine zweigeschossige offene und eine dreigeschossige offene Bauweise fertigen. Das habe ich am 23. Oktober 1961 getan.

Am 19. Januar 1962 teilte mir die Gemeindeverwaltung mit, der Rat habe sich in seiner Sitzung am 16. Januar 1962 „mit Mehrheit für eine zweigeschossige Bauweise am Marktplatz ausgesprochen“. Dabei sollte offenbar an der halboffenen Bauweise mit Bauwischen von 6,00 m festgehalten werden. Einem erneuten Antrag der Interessenten, die Bauweise durch eine Verkürzung der Baukörper und die dadurch zwangsläufig bedingte Vergrößerung der Bauwiche vorzunehmen, hat die Gemeinde nicht entsprochen. In der Sitzung am 16. Februar 1962 hat der Verwaltungsausschuß festgelegt, das Gebäude an der Ostseite des Marktplatzes (Platz Nr. 11) dreigeschossig zu bebauen. In der Bau-

planung „Ortskern“ mußte im Herbst 1961 einem neuen Gesichtspunkt Rechnung getragen werden, als die evangelische Kirchengemeinde Oesede den Wunsch äußerte, innerhalb des verfügbaren Geländes ein Gotteshaus für ihre Mitglieder der Gemeinde Kloster Oesede mit den dazu gehörenden Gebäuden bauen zu dürfen. Die politische Gemeinde Kloster Oesede und die Kirchengemeinde Oesede einigten sich im Oktober 1961 dahin, das im Bebauungsplan mit Nr. 14 bezeichnete Grundstück für den angegebenen Zweck auszuweisen. Die jetzt im Bebauungsplan Nr. 1 für dieses Grundstück vorgesehene Gebäudegruppierung wurde zwischen dem Architekten der evangelischen Kirchengemeinde und dem unterzeichneten Ortsplaner abgesprochen. Sie ist von der Gemeinde Kloster Oesede gebilligt worden.

Die Grundstücke 6 bis 10 und 15 bis 17 sollen zweigeschossig bebaut werden. Das entspricht auch nach meiner Ansicht den vorhandenen Gegebenheiten und den praktischen Erfordernissen.

Die eingeschossige Bebauung der Grundstücke 13 und 18 bis 22 mit Satteldächern von 48° bis 52° Neigung ergibt sich aus der schon vorhandenen Bebauung.

Wegen der Bedeutung, die der Marktplatz für die ständig wachsende und einem starken Strukturwandel unterliegende Gemeinde Kloster Oesede in Zukunft erhält, hat der unterzeichnete Ortsplaner schon früher empfohlen, zur Frage der zwei- oder dreigeschossigen sowie der halboffenen oder offenen Bauweise einen namhaften Städtebauer gutachtlich zu hören oder ein Modell in einem ausreichend großen Maßstab fertigen zu lassen, das sowohl dem Fachmann wie dem Laien ein zuverlässiges Urteil über die Richtigkeit der festzulegenden Bauweise gestatte. An diesem Vorschlage glaube ich festhalten zu müssen, damit eine Entscheidung vermieden wird, die schon nach kurzer Zeit als falsch anzusehen ist.

Bei der Festlegung der Bau- und Straßenfluchtlinien wurde weitgehend auf die Verkehrserfordernisse Rücksicht genommen. Entlang der vorhandenen Teilstrecke der L.I.O 95 und der geplanten Begradigungsstrecke dieser Straße (Flurstücke 77/16, 76/124 und 76/129) ist ein Zufahrtsverbot in den Plan aufgenommen worden. Notwendig ist jedoch an der Südseite des Marktplatzes eine außerhalb des eigentlichen Straßenraumes liegende Bushaltestelle. Hierfür ist das Flurstück 77/12 vorgesehen. Insofern müßte zu gegebener Zeit das Zufahrtsverbot für diese Teilstrecke der L.I.O. 95 aufgehoben werden.

Der Bebauungsgrad ist einheitlich auf 0,30, die Geschoßflächenzahlen sind für das Wohngebiet auf 0,30 und für das Mischgebiet auf 0,60 festgelegt.

Die Mindetgröße der Baugrundstücke soll 600 qm betragen.

Im Wohngebiet können dann im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke ausreichend große Grünflächen belassen werden. Um ihren Zusammenhang zu sichern, sind Baubegrenzungslinien in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorhandenen Straßen wurden während der letzten Jahre die Wasserversorgungsleitungen nach dem bezirksordnungsbehördlich genehmigten Wasserleitungsentwurf ausgebaut. Sie sind so groß bemessen, daß auch die geplanten Straßenzüge ohne Schwierigkeiten an die zentrale Wasserleitung der Gemeinde angeschlossen werden. Für die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung hat das Ingenieurbüro Hippe unter dem 28. Dezember 1956 Entwürfe aufgestellt, die ebenfalls von den zuständigen Behörden geprüft worden sind. Die Gemeinde Kloster Oesede gehört zu dem auf Grund des Zweckverbandes gebildeten Abwasserverband „Obere Düte“. Dieser Verband baut zur Zeit den Hauptsammler Kloster Oesede/Oesede aus. Zu seinen Aufgaben gehört auch der Ausbau der Ortsnetze, soweit dieselben noch nicht hergestellt sind. Die Gemeinde Kloster Oesede hat vor einigen Jahren in der Königstraße, einer am Marktplatz von der L.I.O. 95 nach Süden abzweigenden bebauten Straße, den Schmutzwasserkanal verlegt. Sie will veranlassen, daß der Abwasserverband „Obere Düte“ im Zuge seiner weiteren Baumaßnahmen zunächst die im Ortskern geplanten Schmutzwasserleitungen herstellt. Die Regenwasserkanalisation wird die Gemeinde Kloster Oesede im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen den Erfordernissen entsprechend erweitern.

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Erschließungskosten

1. die Herstellung der geplanten Straßen und der endgültige Ausbau der vorhandenen Straßen einschließlich des Grunderwerbs, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung  
DM 124.000,00

2. der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation	DM 100.000,00
3. die Erweiterung des Wasserleitungsnetzes	DM 12.000,00
zusammen:	<u>DM 234.000,00</u> =====

Bei der Ermittlung der Erschließungskosten wurden die Kosten für die Herrichtung des Marktplatzgeländes außer Ansatz gelassen. Der Marktplatz dient nicht in erster Linie den Bedürfnissen der unmittelbaren Anlieger, sondern vorwiegend der Allgemeinheit.

In den oben angegebenen Erschließungskosten sind ferner keine Beträge enthalten für den Ausbau der L.I.O. 95, weil auch sie in erster Linie den überörtlichen Interessen dient.

Die Erschließung des Geländes wird auf Grund des § 123 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde Kloster Oesede vorgenommen. Soweit die Kosten entsprechend den vorstehenden Ausführungen nicht aus Haushaltsmitteln aufgebracht werden, wird die Gemeinde einen Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. des Bundesbaugesetzes erheben.

Für den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation nimmt der Abwasserverband die Finanzierungshilfe des Landes Niedersachsen in Anspruch. Von den Bauinteressenten wird auf Grund einer zu erlassenden Satzung eine noch festzulegende einmalige Anschlußgebühr erhoben.

Die Erweiterung des Wasserleitungsnetzes nimmt die Gemeinde Kloster Oesede vor. Sie erhebt für den Anschluß der Wohngebäude zur Zeit eine einmalige Anschlußgebühr von DM 450,-.

Osnabrück, den 15. Mai 1962

gez. Unterschrift  
Kreisbaumeister a.D.