

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

- 3,0** Geschossflächenzahl
- 1,0** Grundflächenzahl
- II-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Brauchwassernutzung**
 - Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.
 - Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:**

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
- Hinweis des Katasteramtes**

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).
- Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 treten die bisher im Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost – Teil I“ – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.11.2008

gez. Lunte
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost – Teil I“ – 2. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichen sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Georgsmarienhütte, 17.11.2008

gez. Lunte
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Bürger / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.11.2008

gez. Lunte
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.11.2008

gez. Lunte
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.12.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 24 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 06.01.2009

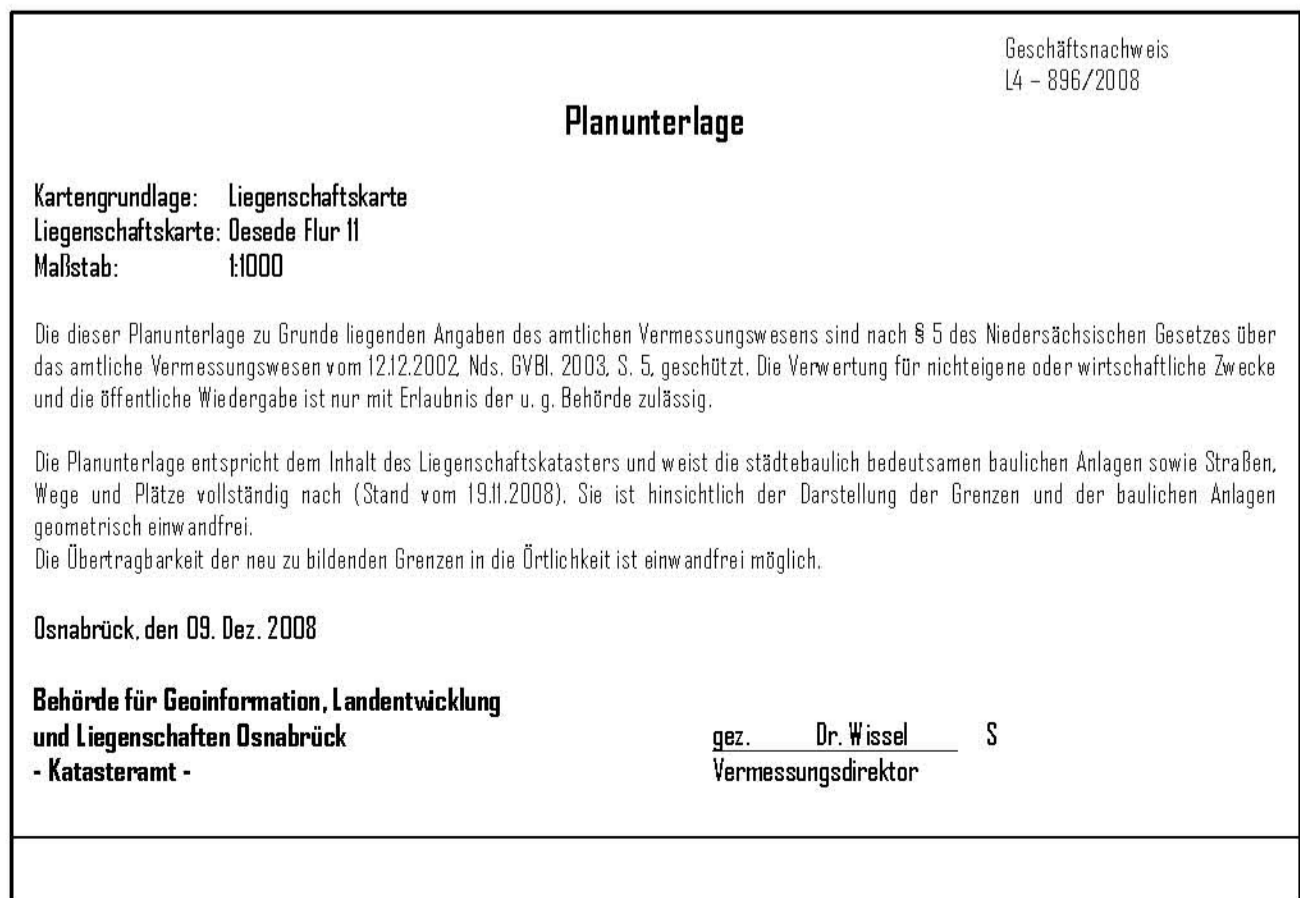
gez. i.V. Wolf
Bürgermeister S

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 gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO

Im Kerngebiet (MK) sind unzulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sex-Shops und Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) 2 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO,

§ 2 Zulässigkeit von Wohnungen

- Im Kerngebiet (MK1) sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO und Wohnungen gem. § 7 (3) 2 BauNVO nur in den Obergeschossen zulässig.
- Im Kerngebiet (MK2) sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO und Wohnungen gem. § 7 (3) 2 BauNVO in allen Geschossen zulässig.

§ 3 Vordächer und Arkadengänge

Sofern verkehrliche oder sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Vordächern oder Arkadengängen bis zu 2,5 m Tiefe zugelassen werden.

§ 4 Von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 (1) 2a BauGB

Falls die vorhandene Bebauung die Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise erfordert, ist folgende Abweichung von den Abstandsvorschriften der §§ 7 und 10 NBauO zulässig:
Das in § 7 (4) NBauO genannte Abstandsmaß von 1/2 H, mindestens jedoch 3 m, wird auf ein Höchstmaß des Abstands von 5 m begrenzt. Gebäudeteile oberhalb 10 m Höhe über der Geländeoberfläche brauchen somit bei der Bestimmung des Grenzabstands nicht berücksichtigt werden.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

- Durch bauliche Anlagen innerhalb der Kerngebiete (MK) darf eine Gebäudehöhe von 14 m über der Bezugshöhe nicht überschritten werden.
- Die Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe im MK ist die an das jeweilige Grundstück anschließende Straße. Die Bezugshöhe wird lotrecht in der Mitte der jeweiligen an die Straße anschließenden Grundstücksgrenze gemessen.

§ 6 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

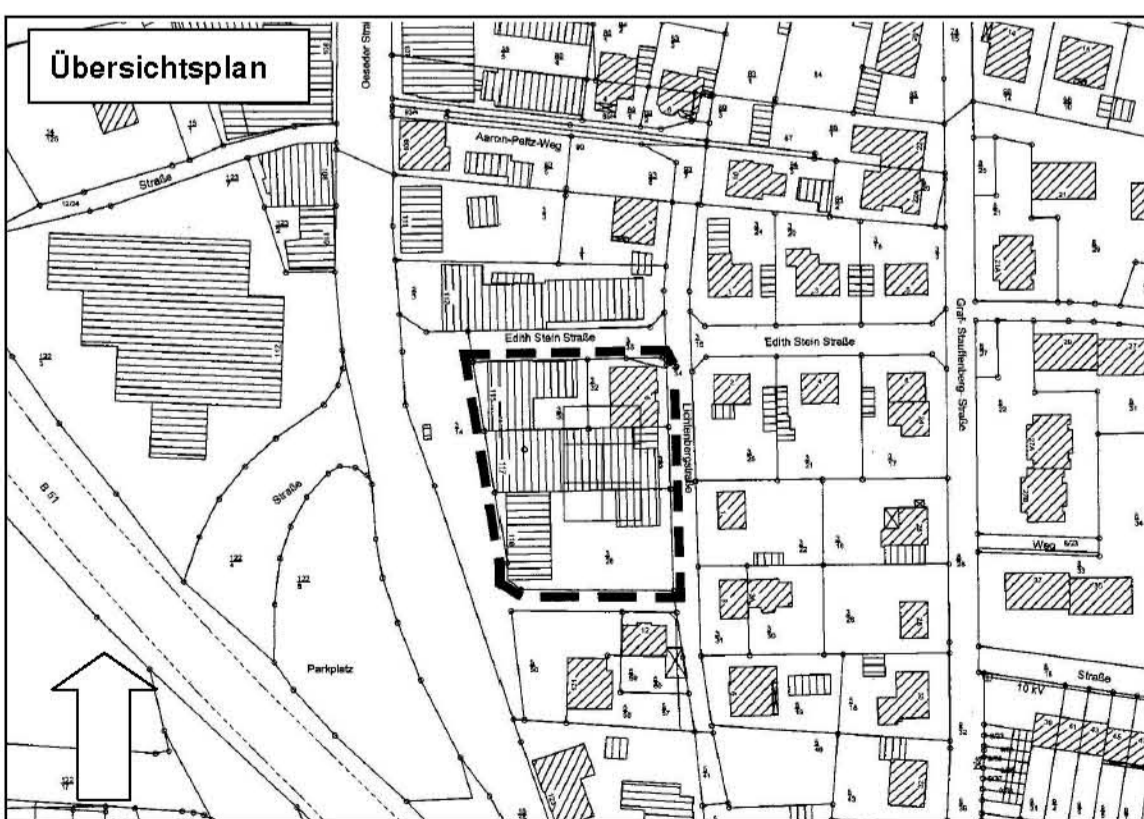
GEORGS
MARIEN
HUETTE

Stadt
Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 107
„Ortskern Oesede Ost – Teil I“
2. Änderung

ABSCHRIFT

M. 1:500



PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER

PETER FLASPOHLER
DIPLOM-ARCHITECT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspohler@t-online.de
www.peter-flaspohler.de

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO

Im Kerngebiet (MK) sind unzulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sex-Shops und Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) 2 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO,

§ 2 Zulässigkeit von Wohnungen

2.1 Im Kerngebiet (MK1) sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO und Wohnungen gem. § 7 (3) 2 BauNVO nur in den Obergeschossen zulässig.

2.2 Im Kerngebiet (MK2) sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO und Wohnungen gem. § 7 (3) 2 BauNVO in allen Geschossen zulässig.

§ 3 Vordächer und Arkadengänge

Sofern verkehrliche oder sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Vordächern oder Arkadengängen bis zu 2,5 m Tiefe zugelassen werden.

§ 4 Von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 (1) 2a BauGB

Falls die vorhandene Bebauung die Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise erfordert, ist folgende Abweichung von den Abstandsvorschriften der §§ 7 und 10 NBauO zulässig:

Das in § 7 (4) NBauO genannte Abstandsmaß von $\frac{1}{2} H$, mindestens jedoch 3 m, wird auf ein Höchstmaß des Abstands von 5 m begrenzt. Gebäudeteile oberhalb 10 m Höhe über der Geländeoberfläche brauchen somit bei der Bestimmung des Grenzabstands nicht berücksichtigt werden.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

5.1 Durch bauliche Anlagen innerhalb der Kerngebiete (MK) darf eine Gebäudehöhe von 14 m über der Bezugshöhe nicht überschritten werden.

5.2 Die Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe im MK ist die an das jeweilige Grundstück anschließende Straße. Die Bezugshöhe wird lotrecht in der Mitte der jeweiligen an die Straße anschließenden Grundstücksgrenze gemessen.

§ 6 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323227 oder -443) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Brauchwassernutzung

2.1 Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

2.2 Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

3 Hinweis des Katasteramtes

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4; 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes).

4 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 treten die bisher im Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen außer Kraft.