



AUF GRUND DER §§ 6 u. 6.4 DER NIEDEREN GEMEINDEORDNUNG (NiedO) IN DER ZU ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN VERBUNDUNG MIT DEN §§ 2 u. 10 DES BUNDEBAUGESITZES (BBauG) DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG SOWIE DER VERORDNUNG ÜBER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN UND KERNZEICHNUNG VON BAUDENKMÄLERN IN BEBAUUNGSPLÄNEN VOM 14.6.1974 HAT DER RAT DER STADT GEORGSMARIENHÜTTE AM 16.07.79 DIE AUS OBENSTEHENDEN ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BESTEHENDE SATZUNG BESCHLOSSEN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze entsprechend nach. Stand: 2.8.1979. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuabgegrenzten Grundstücksgrenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Georgsmarienhütte, den 25. Sept. 1979



Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.06.79 bis 12.07.79 einschließlich.

GMHütte, den 17.09.79



Katasteramt
für Georgsmarienhütte
Verordnungsamt

Als Sitzung vom Rat der Stadt Georgsmarienhütte am 16.07.79 auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i. d. F. v. 18.08.1976 BGB i. S. 2256 sowie des § 6 NVO v. 04.03.1975 Niederö. GVB. 56 i. S. 126 in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 16.07.79.

GMHütte, den 17.09.79



Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen am 26.07.78.

Der Beschluss wurde öffentlich bekanntgemacht am 29.11.78

GMHütte, den 17.09.79



Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet.

NILEG
Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH

HANNOVER, DEN 18.12.1978

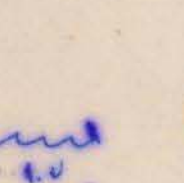
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat dem Entwurf mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen am 28.03.79.

GMHütte, den 17.09.79



Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 05.06.79.

GMHütte, den 17.09.79



Georgsmarienhütte, den 06.05.1980



Landkreis Osnabrück
Gemeindebezirk Stadt Georgsmarienhütte
Gemarkung Holzhausen
Flur 6
Maßstab 1:1000

Der Stadt Georgsmarienhütte zur Verwirklichung unter den am 1.9.1978 anerkannten Bedingungen freigegeben durch das Katasteramt Osnabrück. Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Grundstücksverzeichnis vom 1.9.1978.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56 NBauO)

- 1.1 Als Dachform ist das Satteldach zu verwenden. Mit Dachneigungen von 32° - 38° und 48°. Flachdächer sind nur für Nebengebäude bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 1.2 Dachgauben sind bis zu 1/3 der Traufhöhe 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 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 u.dgl. bedarf der Erlaubnis der Genehmigungsbehörde.
- 1.4 Die Vorfluchten entlang der Sutthauer Straße zwischen Baukörper und Fußweghinterkante sind übergangslos als begehbare Flächen für den Kundenverkehr zu plattieren.

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet mit geschlossener Bauweise sind im Erdgeschoß nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, im Sinne von § 6 BauNVO.
3. Schallschutz gem. DIN 18005

Entlang der Sutthauer 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).

4. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,90 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET - GEM. § 6 BauNVO

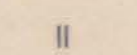


ALLGEMEINES WOHNGEBIET - GEM. § 4 BauNVO

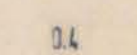
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



ZAHl DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)



ZAHl DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

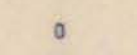


GRUNDFLÄCHENZAHL

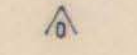


GESCHOSSFLÄCHENZAHL

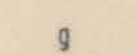
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



GESCHLOSSENE BAUWEISE



BAULINIE



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHEN - GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



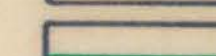
FUSSWEG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



MIT REGELUNG DER ZU- u. ABFAHRT



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE, BEGRÄNZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

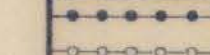


ZU PFLANZENDE BÄUME - GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a

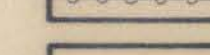
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLÄCHEN FÜR GARAGEN (MIT ZUORDNUNGSZIFFER)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG VERSCHIEDENER GESCHOSSIGKEIT



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES D.1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES



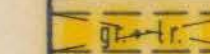
BAUGRENZE



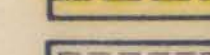
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



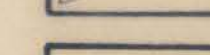
MIT GEH- u. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE



AB 1. OBERGESCHOSS ÜBERBAUBAR (PASSAGE)



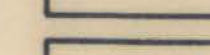
SICHTDREIECKE



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN: LÄNGERE MITTELACHSE DES HAUPTBAUKÖRPERS = FIRSTRICH

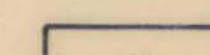


32-38°



DACHNEIGUNG

DARSTELLUNGEN DER KATASTERUNTERLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN



VORHANDENE BEBAUUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

10 KV-KABEL DER NIKE (V. GALEN STR.)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25000

STADT GEORGSMARIENHÜTTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"ORTSKERN ALTHOLZHAUSEN"
DECKBLATT DER 1. ÄNDERUNG
M. 1:1000

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 26. FEB. 1980
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag

M.

Textliche Festsetzungen

1. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56)

- 1.1 Als Dachform ist das Satteldach zu verwenden. Mit Dachneigungen von 32 – 38° und 48°, Flachdächer sind nur für Nebengebäude bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
 - 1.2 Dachgauben sind bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig, bei einem Mindestabstand von 2,00 m vom Giebelsims.
 - 1.3 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer max. Höhe von 4,00 m von 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 Sutthausener Straße zwischen Baukörper und Fußweghinterkante sind übergangslos als begehbare Flächen für den Kundenverkehr zu plattieren.
1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig.
 2. Im Mischgebiet mit geschlossener Bauweise sind im Erdgeschoß nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, im Sinne von § 6 BauNVO.

Hinweise:

3. Schallschutz gemäß DIN 18005

Entlang der Sutthausener 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).

4. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Altholzhausen" der Stadt Georgsmarienhütte Krs. Osnabrück

I. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Ortskern Altholzhausen" wurde im Jahre 1969 in der damaligen Gemeinde Holzhausen rechtskräftig.

Der Bereich, den diese 1. Änderung umfaßt, ist seither weitgehend unbebaut geblieben und soll nun eine Angleichung an die Entwicklung des Ortsteiles Holzhausen und die heutigen Bedürfnisse erfahren.

Dadurch, daß die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche für die Kirche nicht mehr benötigt wird und des weiteren die Planstraße nur noch als Stichstraße in dieses Baugebiet geführt werden soll, wurde eine Änderung des Planes in diesem Umfang nötig.

II. Allgemeine Begründung

1. Lage

Der räumliche Geltungsbereich der o. a. 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 86/25 und 566/86;

Im Süden: durch die südliche Außenkante der Von-Gahlen-Straße;

Im Osten: durch die östliche Außenkante der Kreuzstraße;

Im Westen: durch die westliche Außenkante der Sutthauser Straße.

2. Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung

In Angleichung an die Aussagen des Flächennutzungsplanes wurde der vorliegende Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Altholzhausen" in seinen Festsetzungen für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete auf die derzeitig realisierbaren Bedürfnisse abgestimmt.

3. Besondere Merkmale der Planung

Der Entwurf sieht ein Mischgebiet mit 2-geschossiger offener und geschlossener Bebauung und ein Allgemeines Wohngebiet mit max. 2-geschossiger offener Bebauung vor. Diese Festsetzungen sind weitgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan "Ortskern Altholzhausen" übernommen und auf die dazugekommenen Grundstücke ausgedehnt worden.

Entlang der Sutthauser Straße konnte, nachdem die Planstraße mit einer Wendeplatte abgehängt wird, eine geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Es wird angestrebt hier ein Zentrum mit Läden und anderen Dienstleistungsbetrieben entstehen zu lassen.

Aufgrund des hier zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens sind entlang der Sutthauser Straße Maßnahmen gemäß § 9 (5) BBauG für Schallschutz zu treffen. Dies erfolgt auf der Planzeichnung in Form einer textlichen Festsetzung.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich, dessen Grenzen entsprechend der Planzeichenverordnung kenntlich gemacht sind. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke dienen Katasterunterlagen.

Textliche Festsetzungen über Baugestaltung werden in entsprechendem Umfang getroffen, um neben einer klaren Aussage zu den Dachformen, besonders im Bereich des Mischgebietes übertriebene Werbeflächen und unbefriedigende Vorflächengestaltung, an der Sutthauser Straße zu unterbinden.

III. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird an 3 Seiten von voll ausgebauten Straßen tangiert. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Planstraße mit Wendeplatte. Fußläufige Verbindungen werden hergestellt:

1. Durch einen 3 m breiten Weg von der Wendeplatte direkt zur Sutthauser Straße. Dieser Weg ist als mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen und kann ab 1. Obergeschoß voll überbaut werden, so daß die geschlossene Bauweise gewährleistet bleibt.
2. Durch 2 m breite Fußwege von der Wendeplatte in südlicher Richtung zur Von-Gahlen-Straße und südlich um das Mischgebiet mit geschlossener Bauweise herum zur Sutthauser Straße.
An der Sutthauser Straße ist der Ausbau eines Parkplatzes mit ca. 27 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Diese Parkplätze werden für die Besucher und Kunden der zu errichtenden Läden und Dienstleistungsbetriebe benötigt und sollen hinter der derzeitigen Hochbordkante der Sutthauser Straße unter Einbeziehung der vorhandenen Bushaltestelle ausgebaut werden.
3. Die Unterbringung von Einstellplätzen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen.
Im Bereich des MI-Gebietes mit geschlossener Bauweise ist u. U. die Anlage einer Tiefgarage vorzunehmen. Von zwingenden Festsetzungen hierfür sowie für Garagen und Stellplätze allgemein wurde bis auf eine Ausnahme im WA-Gebiet abgesehen (hier liegt der betreffende Bauantrag schon vor), um eine gewisse Freiheit der Anordnung zu ermöglichen.
In begründeten Ausnahmefällen können Stellplätze abgelöst werden.

IV. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist folgende Art der baulichen Nutzung vorgesehen:

1. MI-Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
offene und geschlossene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse: II (zwingend) - II (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8

2. WA-Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

offener Bauweise

Zahl der Vollgeschosse II (zwingend) und II (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

V. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 25870 m²

2. Bruttobauland 25870 m²

3. Erschließungsflächen

a) öffentliche Straßen:

Sutthausen Straße	(vorhanden)	3098 m ²
Von-Gahlen-Straße	(vorhanden)	2182 m ²
Kreuzstraße	(vorhanden)	1239 m ²
Planstraße mit Wendeplatte		1197 m ²
<u>Gesamtfläche öffentlicher Straßen</u>		<u>7716 m²</u>

b) öffentliche Wege:

nicht befahrbar	624 m ²
<u>Gesamtfläche öffentlicher Wege</u>	<u>624 m²</u>

c) öffentliche Parkflächen

an der Wendeplatte	110 m ²
an der Sutthausen Straße	855 m ²
<u>Gesamtfläche Parkflächen</u>	<u>965 m²</u>

4. Erschließungsflächen gesamt: 9305 m²

5. Nettobauland: 16565 m²

VI. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr

1. Wasserversorgung

Der Ortsteil Holzhausen wird über die Stadtwerke Georgsmarienhütte mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

2. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der zentralen Kanalisation zugeführt.

3. Strom- und Gasversorgung

Eltstrom und Gas wird durch Anschluß an das Netz der Nike geliefert.

4. Müllabfuhr

Sämtliche Grundstücke werden nach Bezug der Gebäude satzungsgemäß an die Müllabfuhr angeschlossen.

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Inanspruchnahme der im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Wege und Plätze durch die Stadt Georgsmarienhütte ist durch den Erschließungsträgervertrag zwischen der Stadt und der NILEG als Erschließungsträger gewährleistet.

VIII. Spielplätze

Diesbezüglich wird auf die sich in näherer Umgebung befindlichen Spiel- und Sportflächen hingewiesen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im WA-Gebiet:

$$6170 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche} = 6170 \text{ m}^2 \text{ Wohngeschoßfläche}$$

und im MI-Gebiet:

$$5590 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche} \times 0,5 = 2795 \text{ m}^2 \text{ Wohngeschoßfläche}$$

$$\underline{\hspace{1cm}} \\ 8965 \text{ m}^2 \text{ möglich.}$$

=====

Gemäß § 3 (2) Nieders. Gesetz über Spielplätze sind hierfür $2\% = 180 \text{ m}^2$ Spielplatzfläche erforderlich.

IX. Besondere Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (~~Ausgrabungsgesetz von 26.3.1915 §§ 5-6 für die Regierungsbezirke Aurich und Osnabrück~~) (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.5.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Weser-Ems (Dez. 406) benachrichtigen wird.

X. Überschlägliche Berechnung der beitragsfähigen Erschließungskosten

Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der städtischen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 132 und 133 (3) des Bundesbaugesetzes.

Berechnungsgrundlage ist der Bebauungsentwurf.

Art der Erschließungsanlage	Fläche ca. m ² bzw. lfdm	Preis ca. je m ² bzw. lfdm bzw. Stück	100% der ca. Kosten	90% (umzule- gende Kosten	10% Anteil der Stadt
1. Erwerb der Grundflächen					
1a. Flächen, die sich bereits im Besitz der Stadt befin- den (§ 128 (3) BBauG) Verkauf					
2. Straßenbau (Planstraße	1197	90,--	107.730,--	96.957,--	10.773,--
2a. Straßenbau (Fuß- u. Wohnwege mit leichter Befestigung)	624	75,--	46.800,--	42.120,--	4.680,--
2b. Parkflächen (öffentliche Parkplätze)	965	85,--	82.025,--	73.822,--	8.203,--
3. Straßenentwässerung (bei Mischsystem 25 %) (bei Trennsystem 50 %)	120 lfm	220/2	13.200,--	11.880,--	1.320,--
4. Straßenbeleuchtung	320 lfm	40,--	12.800,--	11.520,--	1.280,--
Zusammen			262.555,-- =====	236.299,-- =====	26.256,-- =====

Die der Stadt entstehenden Kosten von ca. DM 26.256,--
werden aus Haushaltsmitteln finanziert.

Georgsmarienhütte, den 17.09.79

.....
Der Bürgermeister



.....
Der Stadtdirektor

Für die Planbearbeitung

Hannover, im Dezember 1978

N I L E G
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 20. FEB. 1980
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Tagg

Bo

Diese Begründung hat zusammen mit den dazugehörigen Bebauungsplanunterlagen in der Zeit vom 12.06.79 bis zum 12.07.79. gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 17.09.79



.....
Der Stadtdirektor

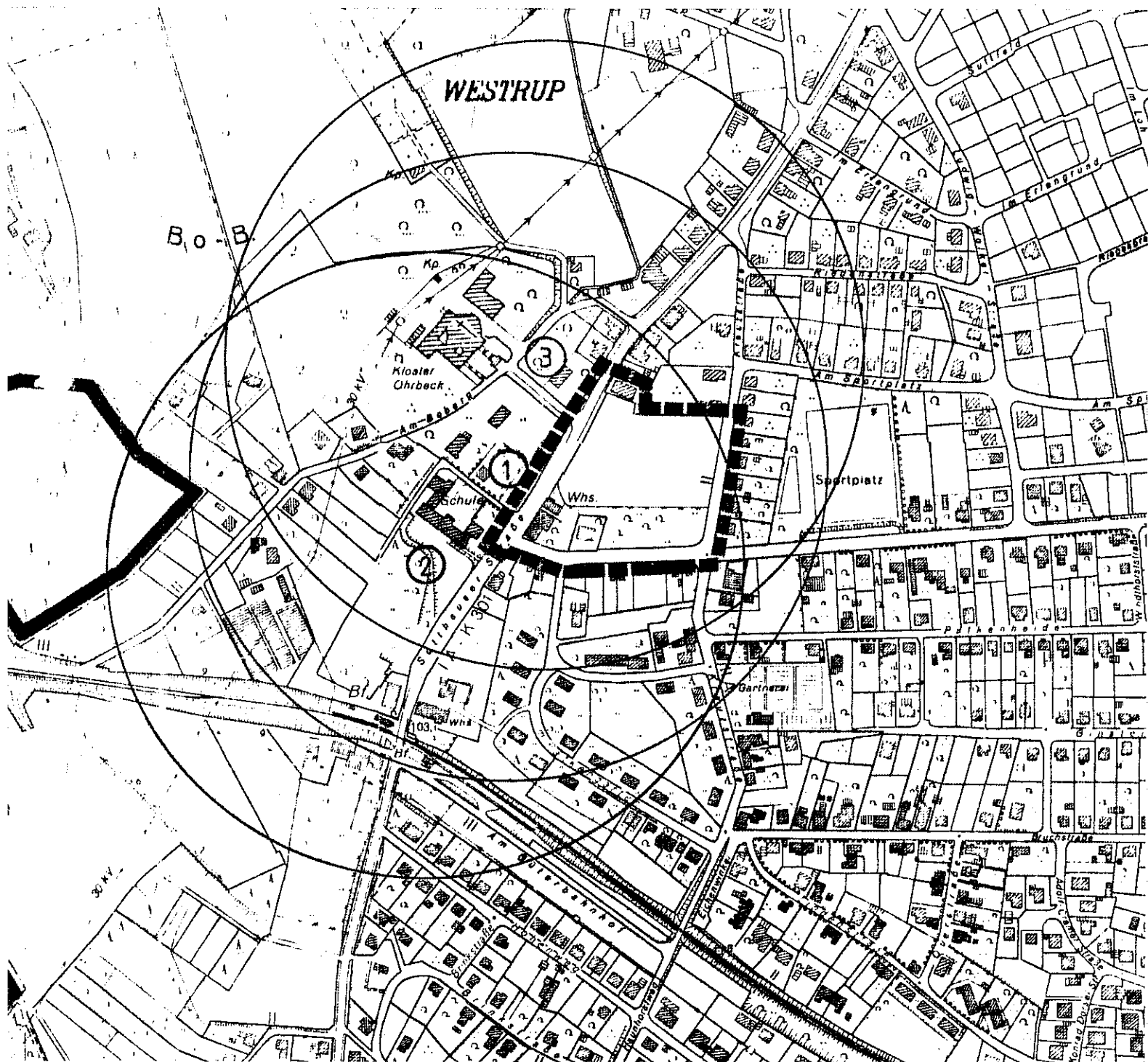
Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 16.07.79 zugrunde gelegen.

Georgsmarienhütte, den 17.09.79



.....
Der Stadtdirektor

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



1. Vorh. Kinderspielplatz "Am Boberg" ca. 1.000 qm
2. Vorh. Spiel- und Bolzplatz "Sutthauser 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" 1. Änderung mit abdecken.

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 8
"Ortskern Altholzhausen" - 1. Änderung

Ergänzende Aussagen zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung,
gemäß § 56NBauO.

Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen die rechtliche Grundlage sein, um für dieses Baugebiet städtebauliche und baugestalterische Absichten rechtsverbindlich zu regeln. Der vorgegebene Rahmen will Bauherren und Entwurfsverfassern Raum für eigene Vorstellungen lassen, gleichzeitig aber eine sinnvolle Eingliederung des Einzelbauwerkes innerhalb der beabsichtigten Bebauung erreichen und in vorgegebene städtebauliche Gegebenheiten wie: Dörfliche Bebauung des alten Ortskernes von Altholzhausen ermöglichen.

Zu textliche Festsetzungen:

- 1.1 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 wird. 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 - 38° bzw. 48° läßt die Nutzung der Dachgeschosse in ausreichendem Maße zu. Im 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.
- 1.2 Der Entwurf individuell gestalteter Baukörper wird dadurch begünstigt, daß Nebendächer und Dachaufbauten zulässig sind. Dachaufbauten in Form von Dachgauben zur besseren Belichtung möglicher Dachgeschoßnutzungen sol-

len jedoch nur in einem begrenzten Ausmaß und in einer bestimmten Anordnung zugelassen werden. Insofern ist hier eine Festsetzung getroffen worden, die ausreichenden Gestaltungsraum beläßt.

- 1.3 Im Erdgeschoßbereich des MI-Gebietes an der Sutthauser Straße sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Sinne des § 6 BauNVO anzusiedeln. Werbeanlagen für diese Betriebe sollten 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 werblichen Maßnahmen nur im Erdgeschoßbereich und in einer bestimmten Höhe zulassen. Die einzelnen Schrifttafeln oder Buchstaben sollten dabei keine zu große Höhe 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.
- 1.4 Die Vorflächen entlang der Baulinie am MI-Gebiet, entlang der Sutthauser Straße, sollen einheitlich gestaltet werden. Neben der Fußwegfläche im öffentlichen Bereich soll die Fußwegfläche im privaten Bereich einen Schaufensterbummel gewährleisten, ohne die verschiedenen privaten Grundstücksgrenzen überwinden zu müssen. Dabei wird nicht ausgeschlossen, daß innerhalb dieser ca. 5 mtr. breiten Fußwegflächen die Anordnung von Pflanzflächen eingerichtet wird, an Stellen, die den ungehinderten Zugang gewährleisten. Diese ca. 5 mtr. breiten 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.

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 26. FEB. 1980

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Häger



Bo

Stadt Georgsmarienhütte

Der Stadtdirektor

J.V.

[Handwritten signature]