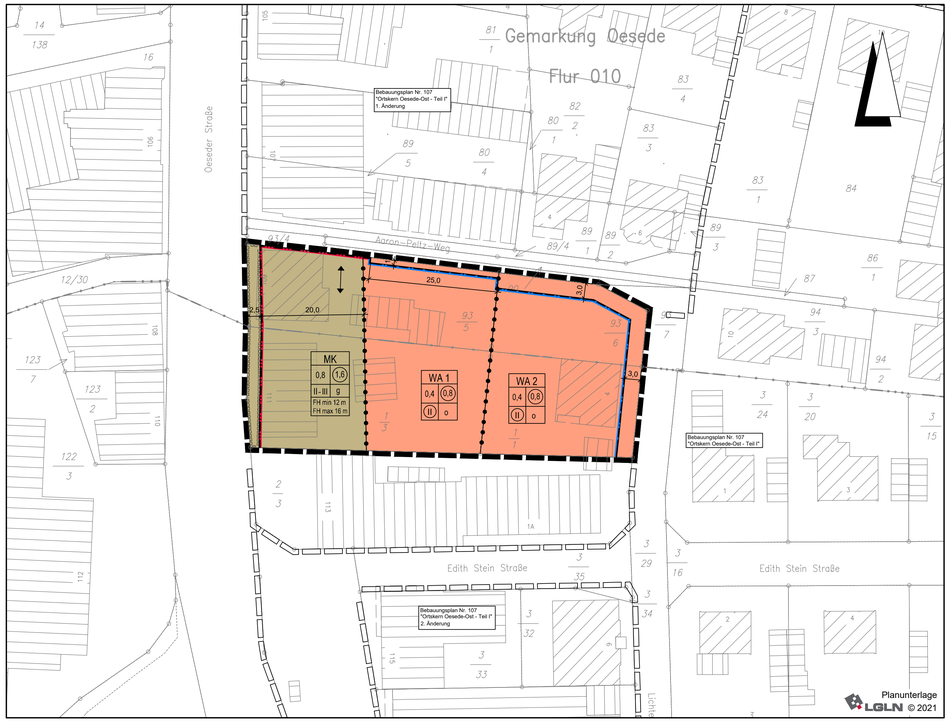


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete
- MK — Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II - III — Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,6) — Geschossflächenzahl
- FH — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Oberkante Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 u. 2) gemäß § 4 BauNVO

Die im WA 1 u. 2 gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107.

1.2 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Die im MK gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen sind im Plangebiet oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die im MK gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen
– Vergnügungsstätten, Sex-Shops und
– Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Erforderliche, objektgebundene Stellplatzanlagen, Kellergaragen und Parkdecks gemäß bauaufsichtlicher Forderung sind zulässig. Sie sind so herzurichten, dass durch ihre Emission keine Erhöhung der gegenwärtig vorhandenen Schallbelastung der östlich angrenzenden WA-Nutzung erfolgt.

Die im MK gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen nicht unter bzw. überschritten werden. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.
Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzten Firsthöhen ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.
Die festgesetzte Mindesthöhe gilt für die Baulinie zur Oeseder Straße und die festgesetzte Maximalhöhe gibt die höchste Bauhöhe im MK vor.

Ein Garagengeschoss (Kellergarage) oder Parkdeck in sonst anders genutzten Gebäuden im MK wird ausnahmsweise gemäß § 16 (6) i. V. m. § 21 a (1) und (4) Nr. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Wenn das Dachgeschoss als oberstes Geschoss ein Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO i. V. m. § 2 NBauO ist, ist dieses ausnahmsweise nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3. ÜBERBAUBARER / NICHT ÜBERBAUBARER BEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig. Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze/-linie sind freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost".

2. GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Dächer
Im WA 1 und 2 sind bei Hauptgebäuden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 40° zulässig.
Im MK sind bei Hautgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.
Von den vorgenannten Vorgaben sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen ausgenommen.

Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von den Vorgaben über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

Glänzende und glasierte Materialen sowie Imitatbaustoffe sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

3. EINFRIEDUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstücks) nur bis max. 1,0 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 8 „Pflanzliste") wahlweise in Kombination mit einer Zaunanlage zulässige. Bis zu einer Tiefe von 3 m ab Straßenbegrenzungslinie sind Zaunelemente nur bis max. 1,0 m über Straßenoberkante zulässig.

4. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

4.1 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 20° sind zu mindestens 80 % mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 20 m² ausgenommen, sofern die Dächer der Hauptgebäude einer Begrünungspflicht unterliegen.

4.2 Fassadenbegrünung

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind dauerhaft einzugrünen (Klimmer, Rankgewächse).

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift geahndet werden.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes -1. Änderung für diesen Teilbereich außer Kraft.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (3. BPÄ Nr. 107) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Georgsmarienhütte im Bauamt eingesehen werden.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. EMISSIONEN VON B 51

Von der rund 100 m westlich des Plangebietes verlaufenden B 51 können erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. EMISSIONEN VON PARKGESCHOSSEN UND PARKDECKS

Bei der Einrichtung von erforderlichen Parkgeschossen und Parkdecks soll die Immissionsunschädlichkeit für die angrenzenden Wohnbau-Grundstücke spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

6. REGENWASSERNUTZUNG

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Dachablaufwassers als Brauchwasser sowie die Anlage von Zisternen.

7. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten, sie gelten unmittelbar.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).
Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

8. PFLANZLISTE

Heckenpflanzen - Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Blut-Buche	Fagus sylvatica f. purpurea (Sämling) u. veredelte rotlaubige Sorten
Stechpalme	Ilex aquifolium und Ilex x meserveae Sorten
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare und Sorte 'Atrovirens'
Feuerdorn	Pyracantha-Hybriden
Feldahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis in Arten und Sorten
Liguster	Ligustum vulgare
Goldliguster	Ligustum ovalifolium 'Aureum'
Ölweide	Eleagnus in Arten und Sorten
Fünffingerstrauch	Potentilla fructicosa in den Sorten 'Goldstar' und 'Abbotswood'

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Georgsmarienhütte, __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister/in

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Oesede, Flur 10 und 11
Maßstab: 1:1.000
Geschäftsnachweis: L4-0381/2021
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Mai 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2021). 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.

Osnabrück, __.__.____

..... (Siegel)
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" mit Begründung, Fachbeiträgen und allen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen hat gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.georgsmarienhuette.de sowie über das Landesportal www.uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Georgsmarienhütte, __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister/in

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ im Amtsblatt Nr. ____ für den Landkreis Osnabrück veröffentlicht.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Georgsmarienhütte, __.__.____

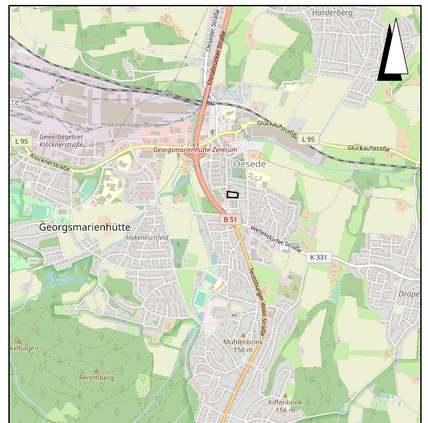
..... (Siegel)
Bürgermeister/in

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost" sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister/in



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.:054077880-0 • Fax:054077880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-10	Da
	gezeichnet	2021-10	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2021-10-28	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\GMH\221144\PLAENE\BP\bp_bplan-107-3aen_03.dwg(B-Plan)

Landkreis Osnabrück
STADT GEORGSMARIENHÜTTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 107
"Ortskern Oesede-Ost", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf — Maßstab 1:500