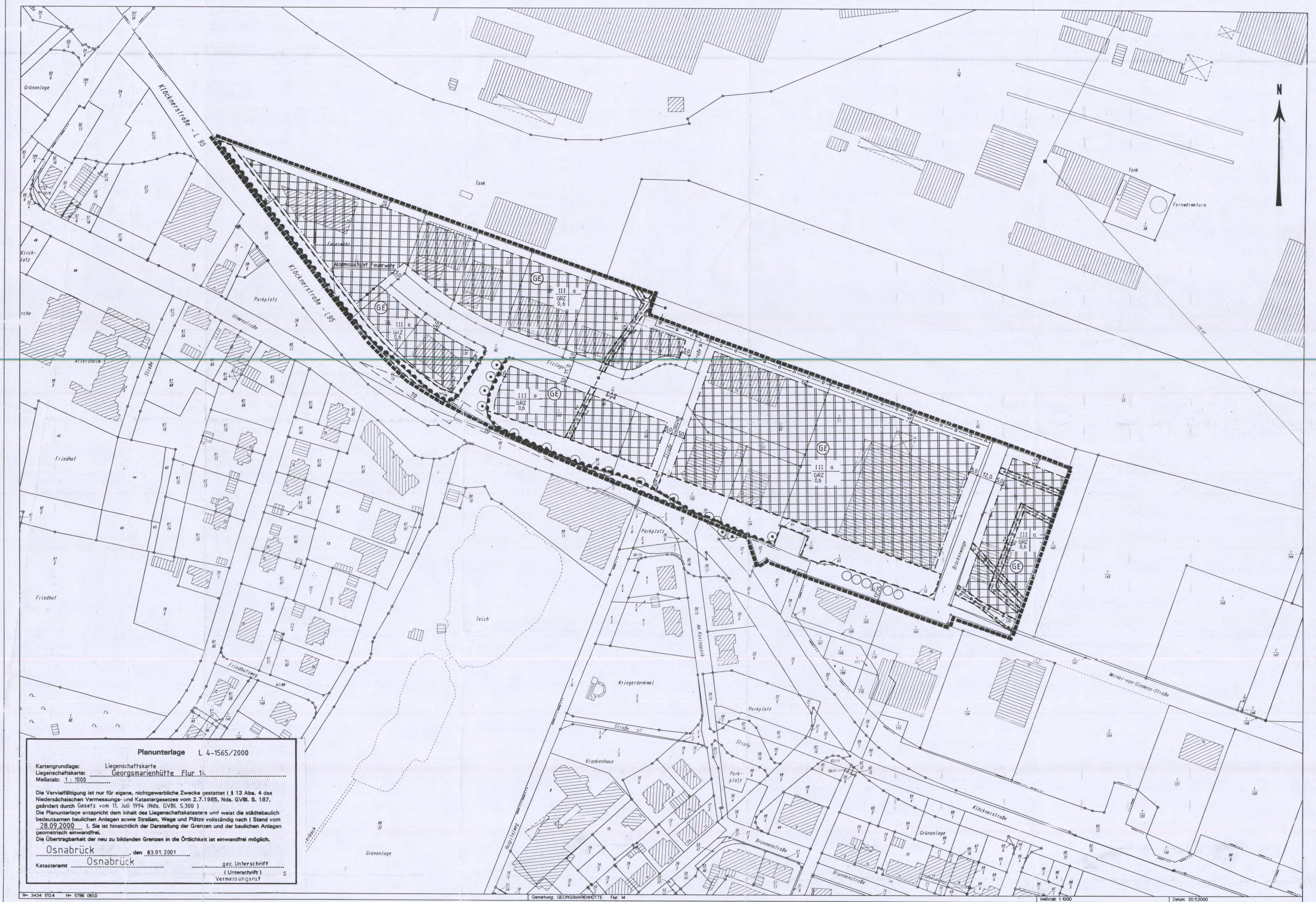


Übersichtsplan M. 1:5000

Urschritt

Übersichtsplan M. 1:5000



Planzeichenverordnung 1990

Planzeichen für Baupläne

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
o Offene Bauweise  
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
F + R Fuss- und Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Alarmausfahrt Feuerwehr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anzupflanzende Bäume als Baumreihe  
Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten Stadt bzw. Energieversorger  
Sichtdreieck  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 216 "Gewerbegebiet Erzlager", bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.12.2000

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

- 1.1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können für produzierende Betriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 50 m² beträgt.
- 1.1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden zulässig.
- 1.1.3 Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

- 1.2.1 Ausnahmebestimmung zur Grundflächenzahl  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und anderen Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse  
siehe Einschrieb im Plan: Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.3 Höhe Baulicher Anlagen  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird ergänzend in der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Gewerbepark Georgsmarienhütte" festgesetzt.
- 1.3 Bauweise
- 1.3.1 In den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen dieses Bebauungsplanes gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise.

Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

1.4 Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 1.4.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und je 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen.
- 1.4.2 Im Bereich der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind großkronige Bäume anzupflanzen und zwar je 5 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm. Diese Anpflanzungen können auf Ziffer 4.1 angerechnet werden.
- 1.4.3 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Bodenverunreinigungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

- Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes (Gutachten Nr. B17811 v. März 1995 des Büros Jessberger und Partner) haben ergeben, daß generell eine Bebauung möglich ist.
- 1.5.1 Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
- 1.5.2 Soweit bei Erdarbeiten voraussichtlich Bodenaushub anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren, Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.
- 1.5.3 Wenigstens 90% der Grundstücksfläche sind zu versiegeln. Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 0,5 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
- 1.5.4 Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
- 1.5.5 Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muß über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- 1.5.6 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

- 1.6.1 Durch Betriebe dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
- GE tags 55 dB(A) / nachts 42 dB(A)

1.6.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes  $\bar{C}$  (berechnet gem. DIN-ISO 9613-2 bzw. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaßnahmen (frequenz- und entfernungabhängige Pegelminderungen gem. DIN-ISO 9613-2 bzw. VDI-2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

1.6.3 Ausnahmebestimmung:  
Soweit im Einzelfall die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht eingehalten werden können, ist eine Sonderbeurteilung erforderlich.

2 Hinweise

- 2.1 Bei einer sensiblen Nutzung, wie z. B. die Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund erforderlich, daß es sich um einen Altstandort handelt, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwerindustrie vorhanden ist. Als Belastungsschwerpunkt ist hier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.
- 2.2 Ökologische Belange:
- 2.2.1 Regenwassernutzung  
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.
- 2.2.2 Solarenergie  
Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.
- 2.2.3 Fassadenbegrünung/Gründächer  
Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flächengeminderten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.08.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Gewerbegebiet Erzlager" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 15.12.2000

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.09.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.08.2000 bis 29.09.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 15.12.2000

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 15.12.2000

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.12.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 24 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 17.01.2001

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, 21.02.2002

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

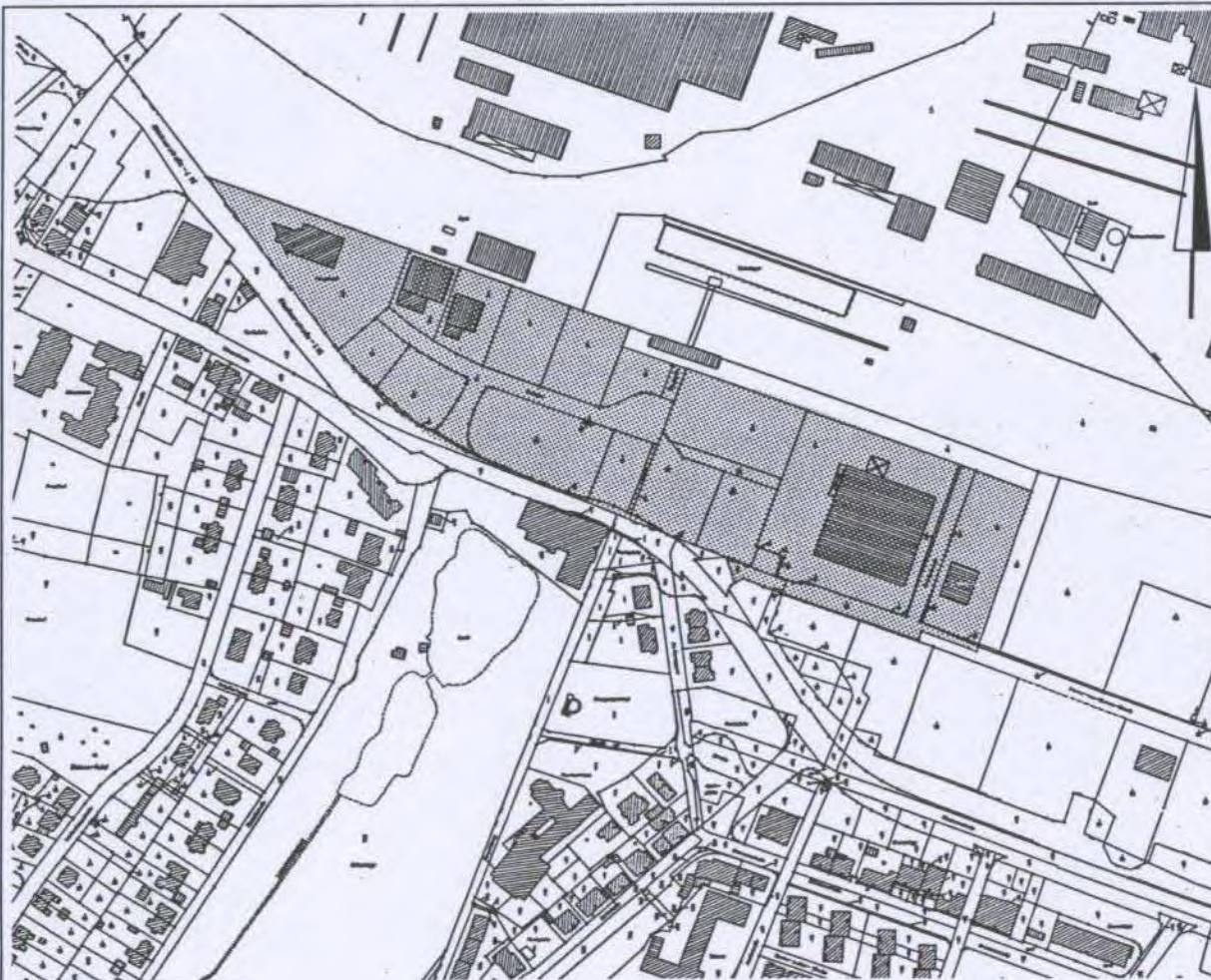
Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

Stadt Georgsmarienhütte



Bebauungsplan Nr. 216  
"Gewerbegebiet Erzlager"



Übersichtsplan M. 1:5000

Abschnitt

# 1 Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art der Baulichen Nutzung

- 1.1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.  
Ausnahmen hiervon können für produzierende Betriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt.
- 1.1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden zulässig.
- 1.1.3 Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 1.2 Maß der Baulichen Nutzung

- 1.2.1 Ausnahmeregelung zur Grundflächenzahl  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und anderen Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse  
siehe Einschrieb im Plan: Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.3 Höhe Baulicher Anlagen  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird ergänzend in der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Gewerbepark Georgsmarienhütte" festgesetzt.

## 1.3 Bauweise

- 1.3.1 In den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen dieses Bebauungsplanes gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise.

Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

#### **1.4 Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- 1.4.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum und je 100 m<sup>2</sup> unversiegelter Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen.
- 1.4.2 Im Bereich der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind großkronige Bäume anzupflanzen und zwar je 5 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm. Diese Anpflanzungen können auf Ziffer 4.1 angerechnet werden.
- 1.4.3 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Bodenverunreinigungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes (Gutachten Nr. B17811 v. März 1995 des Büros Jessberger und Partner) haben ergeben, daß generell eine Bebauung möglich ist.

- 1.5.1 Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
- 1.5.2 Soweit bei Erdarbeiten voraussichtlich Bodenaushub anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren, Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.
- 1.5.3 Wenigstens 90% der Grundstücksfläche sind zu versiegeln. Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 0,5 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
- 1.5.4 Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
- 1.5.5 Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muß über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- 1.5.6 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

#### **1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24**

- 1.6.1 Durch Betriebe dürfen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

GE tags 55 dB(A) / nachts 42 dB(A)

- 1.6.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes  $D$  (berechnet gem. DIN-ISO 9613-2 bzw. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaßnahme (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. DIN-ISO 9613-2 bzw. VDI-2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

- 1.6.3 Ausnahmeregelung:  
Sofern im Einzelfall die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht eingehalten werden können, ist eine Sonderbeurteilung erforderlich.

## 2 Hinweise

2.1 Bei einer sensiblen Nutzung, wie z. B. die Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund erforderlich, daß es sich um einen Altstandort handelt, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwerindustrie vorhanden ist. Als Belastungsschwerpunkt ist hier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.

### 2.2 Ökologische Belange:

#### 2.2.1 Regenwassernutzung

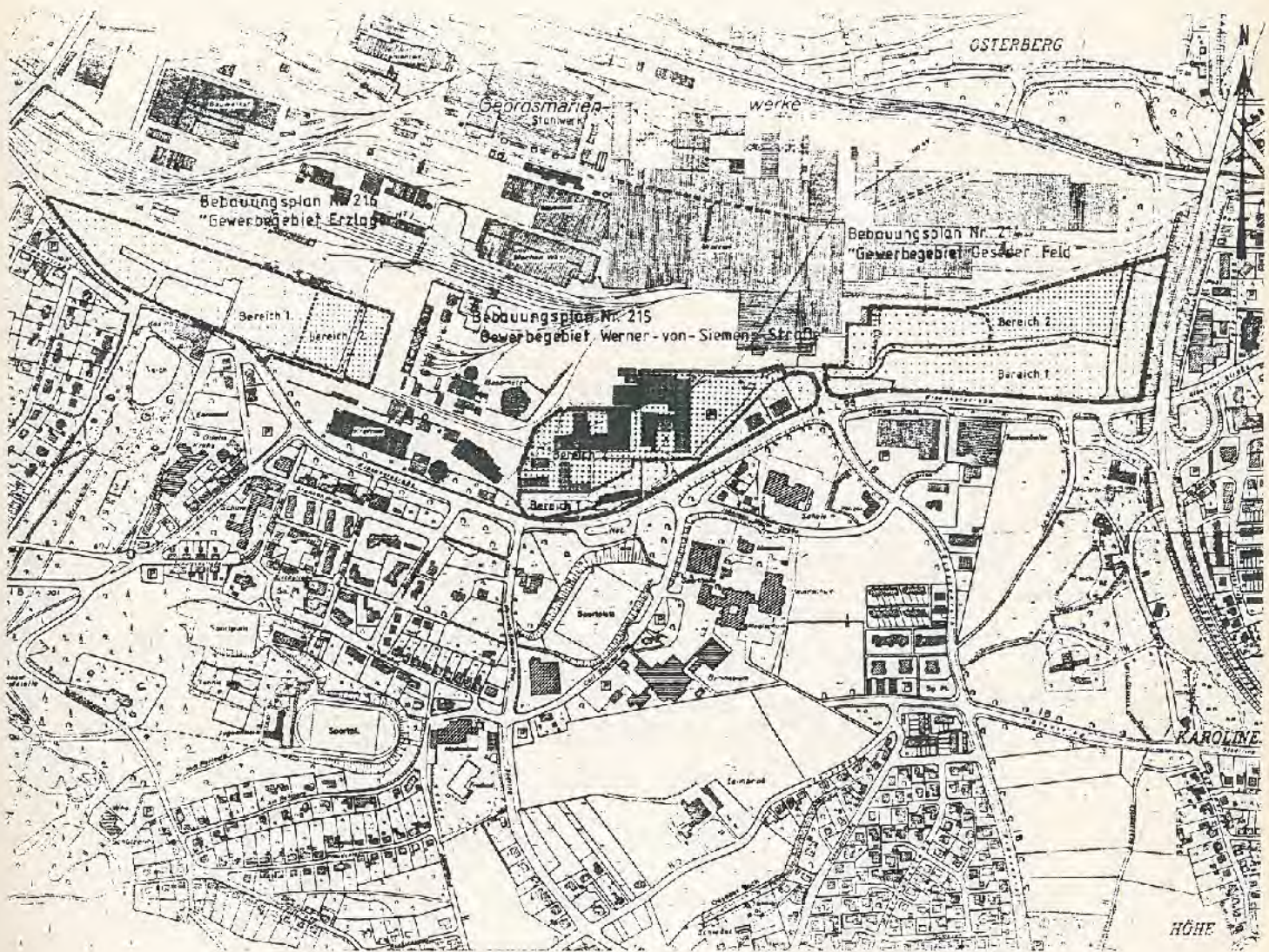
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

#### 2.2.2 Solarenergie

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

#### 2.2.3 Fassadenbegrünung/Gründächer

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.



### Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie  
wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte  
Ablichtung mit dem genannten Schrift-  
stück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 22/07/1997

Der Bürgermeister

Im Auftrag

*[Handwritten signature]*

## ABSCHRIFT

**STADT GEORGSMARIENHÜTTE**

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

**Gewerbepark Georgsmarienhütte**

**Übersichtsplan M. 1 : 10 000**



## **ABSCHRIFT**

### **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte"**

#### **P R Ä M B E L**

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte" als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte" gilt für den Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 214 "Gewerbegebiet Ocseder Feld"  
Bebauungsplan Nr. 215 "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße"  
Bebauungsplan Nr. 216 "Gewerbegebiet Erzlager"

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet (Anlage 1).

#### **§ 2 Dachausbildung**

Zulässig sind:

- Flachdächer mit einer konstruktiven Dachneigung bis max. 10 Grad,
- Steildächer mit einer Dachneigung bis max. 26 Grad.

Ausnahmen zur Dachausbildung - Dachform und Dachneigung - können zugelassen werden, sofern sie durch besondere funktionelle und/oder gestalterische Anforderungen begründet werden.

#### **§ 3 Höhe baulicher Anlagen**

##### **3.1 Oberer Höhenbezugspunkt**

Die Traufhöhen (TH) bei Gebäuden mit Steildächern bzw. die Gcsimshöhen (OK) bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen folgende Höhe, gemessen ab unterem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten:

##### **Bereich 1**

TH bzw. OK:

für Hallen max. 12,00 m

für Büro- bzw. Ausstellungsgebäude max. 15,00 m

## **Bereich 2**

TH bzw. OK:  
max. 20,00 m

Als Traufhöhe (TH) gilt die Oberfläche fertiger Dachhaut im Schnittpunkt mit der Verlängerung der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes, die Gesimshöhe (OK) ist die Oberkante Gesims bzw. Attika als fertiger Randabschluß des Daches.

### **3.2 Unterer Höhenbezugspunkt**

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

Im einzelnen gelten folgende öffentliche Verkehrsflächen als unterer Höhenbezugspunkt:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 214 - "Gewerbegebiet Oeseder Feld"

- Teilfläche "A" (nördlich der "Klöcknerstraße")  
Die "Klöcknerstraße"

- Teilfläche "B" (nördlich Straße "Oeseder Feld")  
Die Straße "Oeseder Feld"

- Teilfläche "C" (östlich "Harzer Straße")  
Die "Harzer Straße"

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 215 - "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße"

- Teilfläche "A" (nördlich der "Klöcknerstraße")  
Die "Klöcknerstraße"

- Teilfläche "B" (nördlich "Werner-von-Siemens-Straße")  
Die "Werner-von-Siemens-Straße"

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 - "Gewerbegebiet Erzlager"

- Teilfläche "A" (nördlich "Klöcknerstraße")  
Die "Klöcknerstraße"

- Teilfläche "B" (nördlich Straße "Erzlager")  
Die Straße "Erzlager"

- Teilfläche "C" (beidseitig Straße "Brückenwaage")  
Die Straße "Brückenwaage"

### 3.3. Ausnahmen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, die für die gewerbliche Nutzung technisch bedingt sind, überschritten werden.

### **§ 4 Baukörper-/Fassadengliederung**

Baukörper über 50,00 m Länge sind deutlich durch Gebäudefugen bzw. Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern.

Alternativ ist auch eine Gliederung durch Begrünung und/oder durch eine farbige Gestaltung möglich.

### **§ 5 Einfriedungen**

Mauern sind unzulässig, ausgenommen sind Stützmauern und Einfassungen für Grünanlagen bis zu 0,30 m Höhe.

Zäune und Hecken (Anpflanzungen) sind durchsichtig zu gestalten. Engmaschige Drahtzäune (Maschendraht < 40 mm) sind zu den Straßenräumen hin unzulässig.

### **§ 6 Werbung**

#### 6.1 Allgemein

Werbeanlagen dürfen nicht in festgesetzten Grünflächen aufgestellt und nicht an Grundstückseinfriedungen angebracht werden.

Spruchbänder sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern sind nicht zugelassen.

#### 6.2 Bereich 1

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,00 m über die vorhandene Gebäudehöhe (TH bzw. OK Gesims) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten, dürfen max. 12,0 m hoch sein.

Die Summe aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der Straßenansichtsfächen im Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 17 BauNVO sind hierbei nicht mitzurechnen.

#### 6.3 Bereich 2

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,50 m über die vorhandene Gebäudehöhe (TH bzw. OK Gesims) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten, dürfen max. 15,00 m hoch sein.

### **§ 7 Freileitungen**

Freileitungen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

### **§ 8 Grundstücksfreiflächen**

Grundstücksfreiflächen zwischen den Gebäudefronten an der L 95 bzw. der "Harzer Straße" dürfen nicht als Lagerplatz genutzt werden.

## **Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.06.1995 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.01.1996 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 12.02.1996 bis 12.03.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## **Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.05.1996 dem geänderten Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 25.06.1996 bis 02.08.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## Anzeige

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 04.02.1997 angezeigt worden.  
Für diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch~~  
~~kennlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 18. Feb. 1997

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage  
  
(Unterschrift)  
**Gerald Bruns**  
Inkrafttreten



S

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" ist gem. § 12 BauGB am 15.03.97 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 5 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.97 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 26.03.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 07.05.1998

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von <sup>zwei</sup>~~sieben~~ Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 10.08.2009

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## ABSCHRIFT

### **Begründung**

#### **zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte"**

Mit der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" werden die städtebaulichen und baugestalterischen Absichten für ein Gewerbegebiet formuliert, welches mit seiner gestalterischen Aussage sowohl neben einem vorhandenen Stahlwerk bestehen, als auch sich in das entwickelnde Umfeld eingliedern muß.

In der Stadt Georgsmarienhütte, im Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte, befindet sich im Dütetal, parallel zur Landesstraße L 95, das Stahlwerk Georgsmarienhütte GmbH. Die Stahlerzeugung in Georgsmarienhütte hat ihren Ursprung in der Gründung dieser Hütte im Jahre 1856.

Das Hüttenwerk mit seinen über 70 m hohen Anlagen prägt entscheidend das Erscheinungsbild der Stadt, insbesondere das des Stadtteils Alt-Georgsmarienhütte.

Bedingt durch die Topographie der Stadt und ihrer Umgebung ergeben sich immer wieder, nicht nur aus der Nähe, sondern auch aus größerer Entfernung, Sichtbeziehungen zu dieser Industrieanlage.

Die Bebauung der Plangebietsflächen ist ein weiterer Beitrag zum Strukturwandel in der Stadt Georgsmarienhütte. Bislang industriell genutzte Flächen werden zu intensiv genutzten gewerblichen Bauflächen.

Diese Veränderung soll unterstützt werden durch eine Reduzierung der Höhen und Bau-massen von Gebäuden und baulichen Anlagen und einer angepassten Nutzung der Frei-flächen.

Teilflächen der zukünftigen Gewerbegebiete erfordern eine sorgfältige Behandlung der neu entstehenden Ortseingangssituation bzw. die Einfügung in die außerhalb der früheren Industriegebietsflächen fortentwickelten Siedlungsbereiche.

In Alt-Georgsmarienhütte ist durch die neue Nutzung des Kasinogebäudes und der "Klößner-Häuser" sowie durch die Sanierung der "Alten Kolonie" und die Begrünung der L 95 ein städtebauliches Umfeld entstanden, das eine Anpassung und Einfügung neuer Nutzungen erforderlich macht (sh. Bereich 1, B-Plan 216).

Für den Bereich der Verwaltungsflächen und des Oeseder Feldes ist einerseits eine Übergangssituation zum Schul- und Kulturzentrum herzustellen, insbesondere aber die Ortseingangssituation für das Stadtzentrum neu zu gestalten. Außerdem ist aufgrund der Topographie die Gestaltung des südlichen Randbereiches des Oeseder Feldes von Bedeutung hinsichtlich der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Einsehbarkeit aus den Erholungsbereichen des Teutoburger Waldes (sh. Bereich 1, B-Plan 215 und 214).

Im Bereich des Oeseder Feldes hat bislang die Bepflanzung eine Einbindung und einen Übergang zur industriellen Nutzung hergestellt.

Bei einer Bebauung der Flächen ist ein angemessener Ersatz für das Orts- und Landschaftsbild zu finden (sh. Bereich 1, B-Plan 214).

Hieraus resultieren folgende städtebauliche Zielstellungen,

- Einzelgebäude, Werbeanlagen und das nicht bebaute Umfeld von Betrieben sind sorgfältiger als an peripheren Gewerbestandorten zu gestalten.
- die Maßstäblichkeit der Bebauung (maximale Baumassen und Höhen) ist auf das jeweilige Umfeld abzustimmen (deshalb Einteilung in verschiedene Bereiche).
- Gebäudekanten und Gebäudehöhen sind auf die Raumwirkung auszurichten (Straßenzüge der L 95 und der "Harzer Straße").
- bestimmte Gebäude- und Bauformen (großdimensionierte, ungegliederte Fassaden von z. B. Lagergebäuden) sind für den Bereich 1, Teilfläche A, auszuschließen.
- Werbeanlagen sind in den "gestaltungsempfindlicheren Bereichen" des Bereiches 1 nach Standort, Größe und Gebäude-/Anlagenbezug einzuschränken.
- Außenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen etc. sind z. B. durch Bepflanzung zu gliedern,

die in den Regelungen zur vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ihren Niederschlag finden.

Charakteristisch für das Stahlwerk ist die Vielfalt der Baukörperformen, die sich aus den unterschiedlichsten Funktionen ergeben.

Diese typische Industriearchitektur mit ihrer Vielfalt ist ebenfalls eine wichtige Orientierung für die Gestaltung der angrenzenden Gewerbeflächen, in der die Funktion maßgeblich die Gebäudeform bestimmen wird.

Für die Dachausbildung (§ 2) wird dem Flachdach bzw. dem flachgeneigten Satteldach der Vorrang gegeben, da dies die Dachformen sind, die im angrenzenden Industriegebiet typisch und vorherrschend sind und die sich aus den künftigen Funktionen ableiten und entwickeln lassen.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise auch andere Dachformen nicht völlig ausgeschlossen, um spezielle funktionelle aber auch gestalterische Anforderungen an die Dachformen zu ermöglichen.

Hier ist beispielhaft sowohl an Sheddächer als auch an organisch geformte Dächer gedacht, sofern sie aus der Funktion heraus begründet und entwickelt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 3) wird abgeleitet aus der Höhenentwicklung des Hüttenwerkes einerseits, welche ein funktionsbedingtes Maximum darstellt, andererseits aus der Zielstellung, vermittelnd zur angrenzenden Bebauung zu wirken, um vorhandene Sichtbeziehungen, z. B. zur Kirche St. Peter und Paul, nicht zu verdecken.

Die Einteilung in Bereiche mit unterschiedlichen Höhen, Bereich 1 mit einer geringeren Höhenentwicklung gegenüber dem weiter zurückliegenden Bereich 2, soll diesem Gesichtspunkt Rechnung tragen.

Mit der Baukörper-/Fasadengliederung (§ 4) soll einer Monotonie im Plangebiet entgegengewirkt werden. Auch Farbgestaltungen können hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.

Hier wird beispielhaft auf die farbliche Gliederung der Bauhülle des Stahlwerkes der Georgsmarienhütte GmbH verwiesen, wo durch farblich abgestimmte Ordnungs- und Steigerungseffekte die großen Flächen der ca. 70 m hohen Anlage strukturiert und optisch gegliedert wurden.

Die Festsetzungen zur Werbung (§ 6) sollen dazu beitragen, daß die Wirkung sowohl des Gewerbegebietes insgesamt als auch des jeweiligen Einzelbauwerkes nicht beeinträchtigt wird und daß keine negativen Wirkungen auf die Umgebung ausgehen.

Hier ist wiederum gedacht an die Kirche St. Peter und Paul, die sich ca. 150 m vom östlichen Rand des Gewerbegebietes entfernt befindet und an das sogenannte Kasinogebäude (ehemaliges Gesellschaftshaus des Georgs-Marien-Bergwerks- und Hütten-Vereins, erbaut 1872 - 1873), welches sich gegenüber der Fläche Erzlager, südlich der L 96, des Gewerbeparkes befindet.

Die Begrenzung zur Höhe der Werbeanlagen sollen diesem Anliegen ebenso Rechnung tragen wie das Verhältnis des Anteiles der Werbefläche zur Fassadenfläche. Letzteres soll außerdem bewirken, daß Werbeanlagen und Gebäudeansicht aufeinander abgestimmt werden und die Werbeelemente nicht durch ihre Eigenständigkeit dominieren. Beispielhaft sei auch hier auf die Werbeanlagen des Stahlwerkes Georgsmarienhütte GmbH hingewiesen.

aufgestellt,

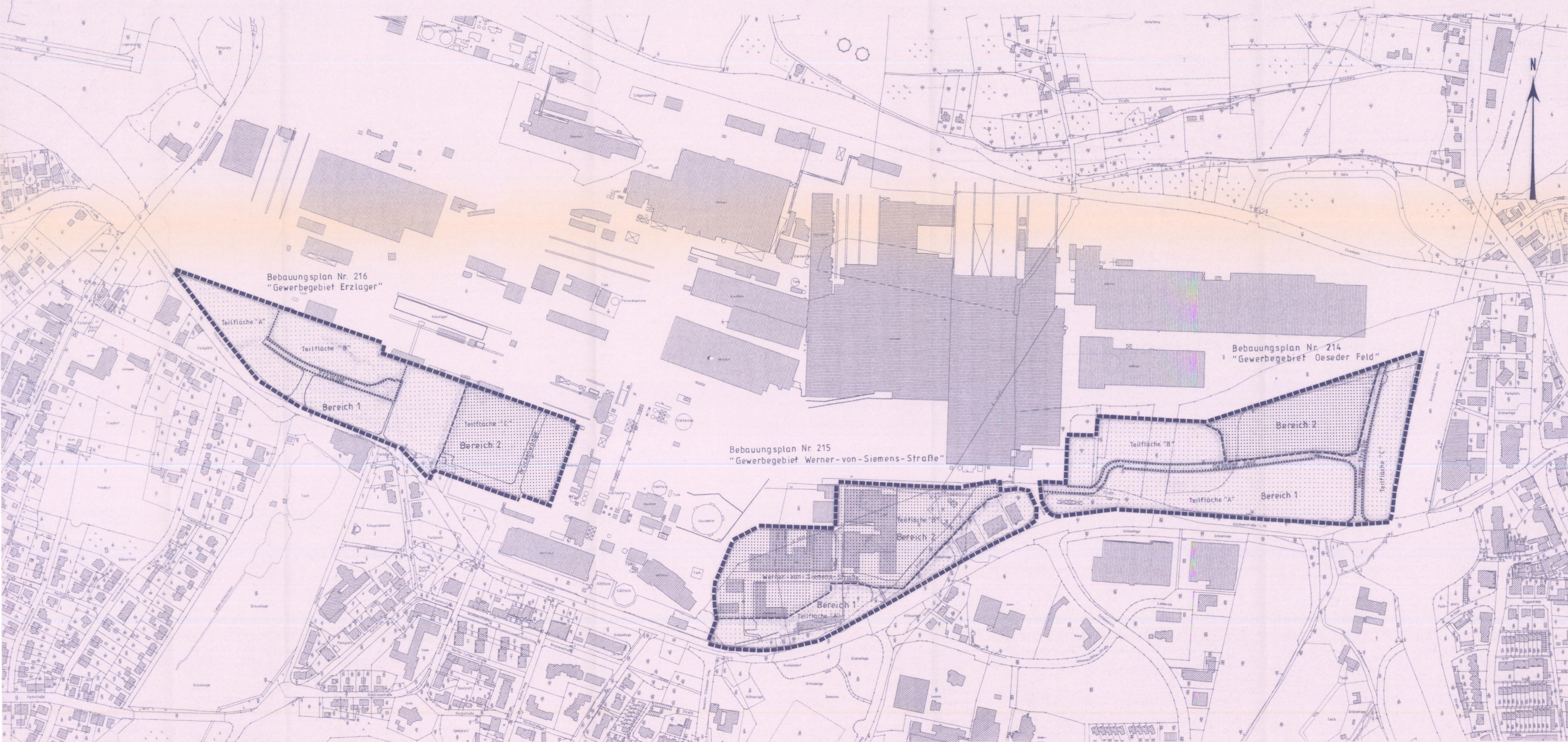
Stadt Georgsmarienhütte  
Stadtplanungsamt

Dieser Entwurf der Begründung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" hat dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte zum Satzungsbeschluß am 11.12.1996 vorgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gcz. Lunte  
Bürgermeister



**Höhe baulicher Anlagen**

**Oberer Höhenbezugspunkt**

Die Traufhöhen (TH) bei Gebäuden mit Steildächern bzw. die Gesimshöhen (OK) bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen folgende Höhe, gemessen ab unterem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten:

**Bereich 1**

TH bzw. OK  
für Hallen max. 12,00 m  
für Büro- bzw. Ausstellungsgebäude max. 15,00 m

**Bereich 2**

TH bzw. OK  
max. 20,00 m

Als Traufhöhe (TH) gilt die Oberfläche fertiger Dachhaut im Schnittpunkt mit der Verlängerung der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes, die Gesimshöhe (OK) ist die Oberkante Gesims bzw. Attika des fertigen Randabschlusses des Daches.

**Unterer Höhenbezugspunkt**

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes. Im einzelnen gelten folgende öffentliche Verkehrsflächen als unterer Höhenbezugspunkt:

**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 214 - "Gewerbegebiet Oeseder Feld"**

- Teilfläche "A" (nördlich der "Kloßnerstraße")  
Die "Kloßnerstraße"
- Teilfläche "B" (nördlich Straße "Oeseder Feld")  
Die Straße "Oeseder Feld"
- Teilfläche "C" (östlich "Harzer Straße")  
Die "Harzer Straße"

**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 215 - "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße"**

- Teilfläche "A" (nördlich der "Kloßnerstraße")  
Die "Kloßnerstraße"
- Teilfläche "B" (nördlich "Werner-von-Siemens-Straße")  
Die "Werner-von-Siemens-Straße"

**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 - "Gewerbegebiet Erzlager"**

- Teilfläche "A" (nördlich "Kloßnerstraße")  
Die "Kloßnerstraße"
- Teilfläche "B" (nördlich Straße "Erzlager")  
Die Straße "Erzlager"
- Teilfläche "C" (beidseitig Straße "Brückenwaage")  
Die Straße "Brückenwaage"

**Ausnahmen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, die für die gewerbliche Nutzung technisch bedingt sind, überschritten werden.

**Planzeichenerklärung:**

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen
- Bereich 1 - maxH 12,00 bzw. 15,00 m
- Bereich 2 - maxH 20,00 m

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gewerbepark Georgsmarienhütte

Übersichtsplan - Anlage 1

M. 1 : 2 500