TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

Festsetzungen für die GE-Bereiche

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

2. In den Gewerbegebietsflächen sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hierzu können gewährt werden, wenn die Verkaufsfläche der produzierenden Betriebe nicht mehr als 50 m² beträgt , die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an den Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufszeiten, die Art und Größe des Kundenaufkommens eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums Georgsmarienhütte und eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht erwarten lassen und auch nicht zu befürchten ist, dass sich hieraus eine Erweiterung der Zahl und Größe der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergibt.

3. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante Dach darf 10 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc.
Der Bezugshöhenpunkt orientiert sich an der nördlichen Baugrenze und wird im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte festgelegt.

4. Zusätzlich zu den festgesetzten Grünabschirmungen wird auf den Gewerbegebietsgrundstücken eine Mindestbepflanzung von drei hoch wachsenden Laubbäumen pro 1000 m² festgesetzt.

5. Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² (Lw") nicht überschreiten.

   Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2417 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel, d. h. die Summenschallleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß Dz schallmindernder Hindernisse (Wälle, wände, Gebäude etc.) im Bebauungsplangebiet größer sein.

   Der sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel als Emissionspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als

   Emissionspegel kann im konkreten Fall auf Grund des frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes und/oder der zeitlichen Begrenzung der Emission größer sein als der o. g. Schallleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteils.

   Für jeden sich dort ansiedelnden Betrieb ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, der die in Tabelle 3 dieses Gutachtens aufgeführten Immissionsanteils nachweist.

   Tabelle Berechnete flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) tags / nachts

Gebietsnummer	FSP Lw" tags in db(A)	FSP Lw" tags in Ruhezeiten in db(A)	FSP Lw" nachts in db(A)
GE 1	62,0	56,0	45,0
GE 2	61,0	55,0	47,0

Festsetzungen für die MI-Bereiche

7. Im Mischgebiet sind die Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

8. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Mitte der erschließenden Kreisstraße bis Oberkante Dach in der Mitte der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
   Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit MI gekennzeichneten Bereich der ersten Bauzeile zur Rothenfelder Straße Fassaden bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

   Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für die nordöstlichen und südlichen Fassaden der Rothenfelder Straße 62 notwendig.
   Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für die nördlichen und südlichen Fassaden der Rothenfelder Straße 64 notwendig. Für die östliche Fassade der Rothenfelder Straße 64 ist die Schallschutzklasse 3 erforderlich.

   Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Rothenfelder Straße notwendig.

   Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

10. Die private Grünfläche des Mischgebietes entlang der K 346 Alte Rothenfelder Straße kann für die erforderlichen Grundstückszu- und –abfahrten durchbrochen werden (pro Grundstück eine Zu- bzw. Abfahrt in 7,50 m Breite).

11. Im Geltungsbereich des Mischgebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

Allgemeine Festsetzung

12. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße" tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den überplanten Bereich außer Kraft.

13. Der gekennzeichnete Bereich ist im Vorfeld einer zukünftigen Bebauung auf Kriegseinwirkungen zu sondieren. Die entsprechende Freigabebescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn beizubringen.

14. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine flächendeckende Bepflanzung mit folgenden Gehölzen anzulegen:

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Prunus spinosa	Schlehe

Alle Pflanzen sind als verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m im Diagonalverband zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweis der RWE:
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE
Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Die baulichen Anlagen erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer dürfen nicht verwendet werden. Die Anbringung von Lichtkuppeln/Dachfenstern und Rauchabzügen ist gestattet, wenn diese den Erfordernissen der v. d. DIN entsprechen.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von mindestens 10,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

EMPFEHLUNG

Regenwassernutzung:

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). 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.

Solarenergie:

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO_2 -Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung (NGO), jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich Lübecker Straße" bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich Lübecker Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 23.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Harderberg Flur 5
Maßstab: 1 : 1000
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2006).
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, den 04.07.2008

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück — Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 04.07.2008

Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.06.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch:
Auslegung am 06.07.2006
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

Bürgermeister

Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.04.2008 bis einschließlich 29.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.07.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 14 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 12.08.2008

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

(1,6) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe Ziffer 1 der textl. Festsetzungen)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch
unterirdisch

6. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GE2 FSP Lw" tags 61,0 db(A) FSP Lw" tags Ruhezeit 55,0 db(A) FSP Lw" nachts 47,0 db(A) — Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) in den einzelnen GE - Bereichen siehe textliche Festsetzungen

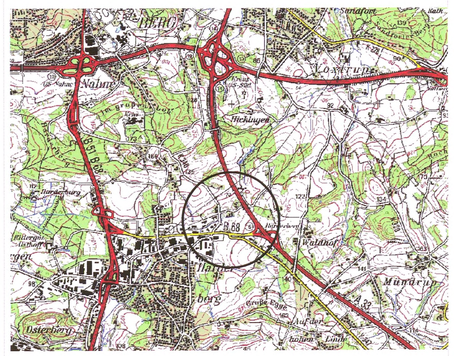
Bombardierung / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich Oberflächensondierung empfohlen siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Fahrrecht / Leitungsrecht

Maststandorte der Hochspannungsleitung

11,5 / 11,5 — Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Telefon: 0541 / 957 33 - 0
Telefax: 0541 / 957 33 - 33
http: // www.nlg.de
E-Mail: info@osnabrueck.nlg.de

NLG aktiv für Land und Leute

Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 247
"Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße"

GEORGS MARIEN HUETTE

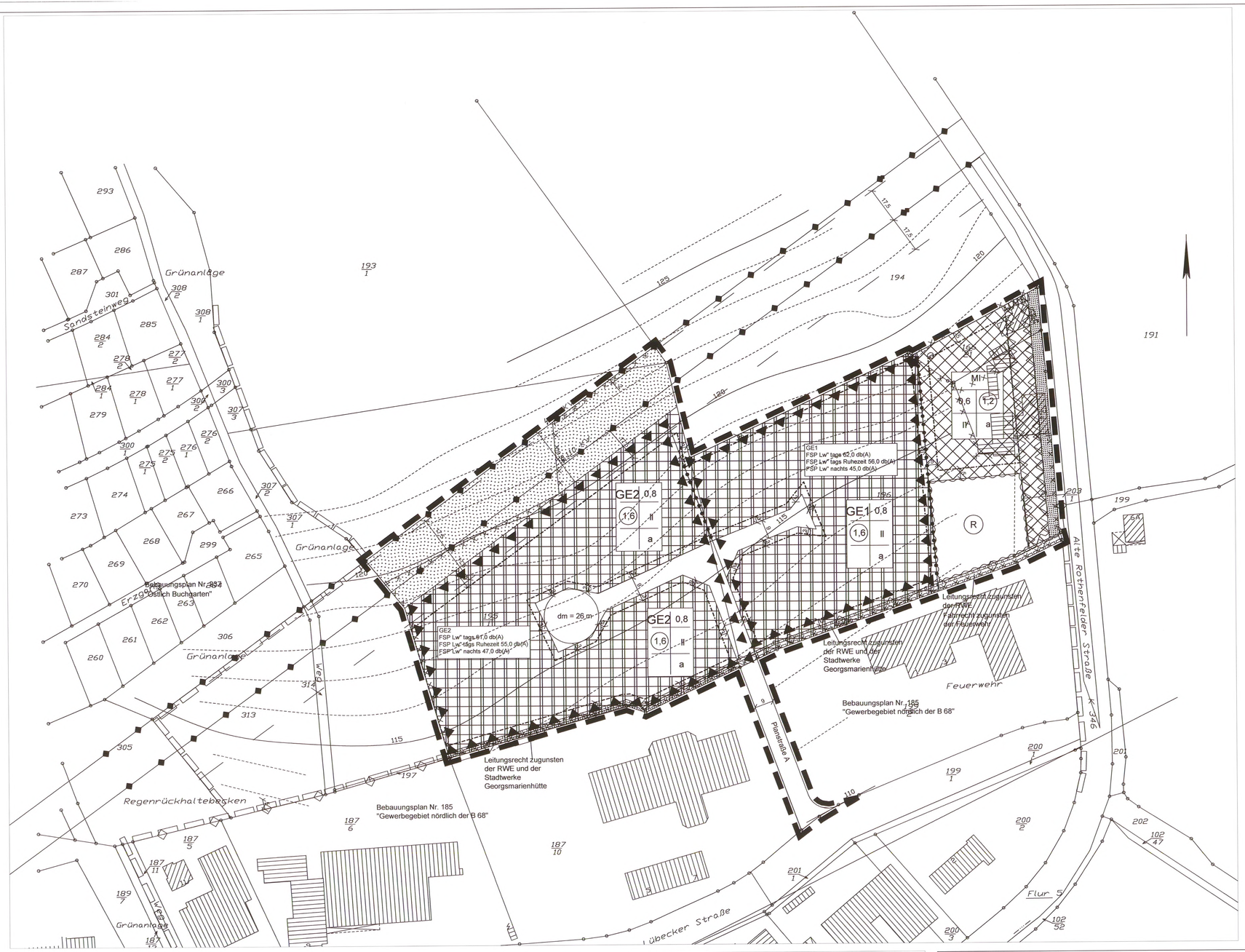
Maßstab: 1 : 1 000 — geändert:

gez.: Roßmann

Urschrift

Osnabrück, den 23.06.2008

Planverfasser:



Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

1,6 — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe Ziffer 1 der textl. Festsetzungen)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

6. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GE2
FSP Lw" tags 61,0 db(A)
FSP Lw" tags Ruhezeit 55,0 db(A)
FSP Lw" nachts 47,0 db(A)

Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) in den einzelnen GE - Bereichen
siehe textliche Festsetzungen

Bombardierung / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich
Oberflächensondierung empfohlen
siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Fahrrecht / Leitungsrecht

Maststandorte der Hochspannungsleitung

11,5 / 11,5 — Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

Festsetzungen für die GE-Bereiche

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

2. In den Gewerbegebietsflächen sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hierzu können gewährt werden, wenn die Verkaufsfläche der produzierenden Betriebe nicht mehr als 50 m² beträgt , die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an den Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufszeiten, die Art und Größe des Kundenaufkommens eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums Georgsmarienhütte und eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht erwarten lassen und auch nicht zu befürchten ist, dass sich hieraus eine Erweiterung der Zahl und Größe der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergibt.

3. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante Dach darf 10 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc.
Der Bezugshöhenpunkt orientiert sich an der nördlichen Baugrenze und wird im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte festgelegt.

4. Zusätzlich zu den festgesetzten Grünabschirmungen wird auf den Gewerbegebietsgrundstücken eine Mindestbepflanzung von drei hoch wachsenden Laubbäumen pro 1000 m² festgesetzt.

5. Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² (Lw") nicht überschreiten.

   Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2417 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel, d. h. die Summenschallleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß Dz schallmindernder Hindernisse (Wälle, wände, Gebäude etc.) im Bebauungsplangebiet größer sein.

   Der sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel als Emissionspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als

   Emissionspegel kann im konkreten Fall auf Grund des frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes und/oder der zeitlichen Begrenzung der Emission größer sein als der o. g. Schallleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteils.

   Für jeden sich dort ansiedelnden Betrieb ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, der die in Tabelle 3 dieses Gutachtens aufgeführten Immissionsanteils nachweist.

   Tabelle Berechnete flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) tags / nachts

Gebietsnummer	FSP Lw" tags in db(A)	FSP Lw" tags in Ruhezeiten in db(A)	FSP Lw" nachts in db(A)
GE 1	62,0	56,0	45,0
GE 2	61,0	55,0	47,0

Festsetzungen für die MI-Bereiche

7. Im Mischgebiet sind die Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

8. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Mitte der erschließenden Kreisstraße bis Oberkante Dach in der Mitte der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
   Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit MI gekennzeichneten Bereich der ersten Bauzeile zur Rothenfelder Straße Fassaden bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

   Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für die nordöstlichen und südlichen Fassaden der Rothenfelder Straße 62 notwendig.
   Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für die nördlichen und südlichen Fassaden der Rothenfelder Straße 64 notwendig. Für die östliche Fassade der Rothenfelder Straße 64 ist die Schallschutzklasse 3 erforderlich.

   Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Rothenfelder Straße notwendig.

   Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

10. Die private Grünfläche des Mischgebietes entlang der K 346 Alte Rothenfelder Straße kann für die erforderlichen Grundstückszu- und –abfahrten durchbrochen werden (pro Grundstück eine Zu- bzw. Abfahrt in 7,50 m Breite).

11. Im Geltungsbereich des Mischgebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

Allgemeine Festsetzung

12. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße" tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den überplanten Bereich außer Kraft.

13. Der gekennzeichnete Bereich ist im Vorfeld einer zukünftigen Bebauung auf Kriegseinwirkungen zu sondieren. Die entsprechende Freigabebescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn beizubringen.

14. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine flächendeckende Bepflanzung mit folgenden Gehölzen anzulegen:

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Prunus spinosa	Schlehe

Alle Pflanzen sind als verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m im Diagonalverband zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweis der RWE:
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE
Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Die baulichen Anlagen erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer dürfen nicht verwendet werden. Die Anbringung von Lichtkuppeln/Dachfenstern und Rauchabzügen ist gestattet, wenn diese den Erfordernissen der v. d. DIN entsprechen.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von mindestens 10,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

EMPFEHLUNG

Regenwassernutzung:

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). 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.

Solarenergie:

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Reduzierung des CO_2 -Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung (NGO), jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich Lübecker Straße" bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — Siegel

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich Lübecker Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 23.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — S

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Harderberg Flur 5
Maßstab: 1 : 1000
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2006).
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, den 04.07.2008

gez. Brune
Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück — S

gez. Unterschrift
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 04.07.2008

i.A. Kirsten Rohmann
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.06.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch:
Auslegung am 06.07.2006
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — S

Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.04.2008 bis einschließlich 29.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 04.07.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.07.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 14 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 12.08.2008

gez. Lunte
Bürgermeister — S

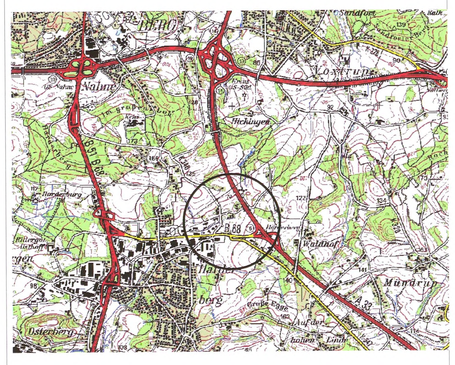
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

Übersichtsplan


Harderberg
Nahne
Holthausen
Hüttenhöhe
Hüttenhöhe
Hüttenhöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

Festsetzungen für die GE-Bereiche

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

2. In den Gewerbegebietsflächen sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hierzu können gewährt werden, wenn die Verkaufsfläche der produzierenden Betriebe nicht mehr als 50 m² beträgt , die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an den Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufszeiten, die Art und Größe des Kundenaufkommens eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums Georgsmarienhütte und eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht erwarten lassen und auch nicht zu befürchten ist, dass sich hieraus eine Erweiterung der Zahl und Größe der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergibt.

3. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante Dach darf 10 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc.
Der Bezugshöhenpunkt orientiert sich an der nördlichen Baugrenze und wird im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte festgelegt.

4. Zusätzlich zu den festgesetzten Grünabschirmungen wird auf den Gewerbegebietsgrundstücken eine Mindestbepflanzung von drei hoch wachsenden Laubbäumen pro 1000 m² festgesetzt.

5. Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² (Lw") nicht überschreiten.

   Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2417 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel, d. h. die Summenschallleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß Dz schallmindernder Hindernisse (Wälle, wände, Gebäude etc.) im Bebauungsplangebiet größer sein.

   Der sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel als Emissionspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als

   Emissionspegel kann im konkreten Fall auf Grund des frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes und/oder der zeitlichen Begrenzung der Emission größer sein als der o. g. Schallleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteils.

   Für jeden sich dort ansiedelnden Betrieb ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, der die in Tabelle 3 dieses Gutachtens aufgeführten Immissionsanteils nachweist.

   Tabelle Berechnete flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) tags / nachts

Gebietsnummer	FSP Lw" tags in db(A)	FSP Lw" tags in Ruhezeiten in db(A)	FSP Lw" nachts in db(A)
GE 1	62,0	56,0	45,0
GE 2	61,0	55,0	47,0

Festsetzungen für die MI-Bereiche

7. Im Mischgebiet sind die Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

8. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Mitte der erschließenden Kreisstraße bis Oberkante Dach in der Mitte der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
   Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms werden im mit MI gekennzeichneten Bereich der ersten Bauzeile zur Rothenfelder Straße Fassaden bei baulicher Errichtung oder baulicher Veränderung von Wohn- und Schlafräumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für die nordöstlichen und südlichen Fassaden der Rothenfelder Straße 62 notwendig.
Für Wohn- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster und –türen der Schallschutzklasse 2 für die nördlichen und südlichen Fassaden der Rothenfelder Straße 64 notwendig. Für die östliche Fassade der Rothenfelder Straße 64 ist die Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen der Schallschutzklasse 2 für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Rothenfelder Straße notwendig.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen erforderlich sind.

10. Die private Grünfläche des Mischgebietes entlang der K 346 Alte Rothenfelder Straße kann für die erforderlichen Grundstückszu- und –abfahrten durchbrochen werden (pro Grundstück eine Zu- bzw. Abfahrt in 7,50 m Breite).

11. Im Geltungsbereich des Mischgebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

Allgemeine Festsetzung

12. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den überplanten Bereich außer Kraft.

13. Der gekennzeichnete Bereich ist im Vorfeld einer zukünftigen Bebauung auf Kriegseinwirkungen zu sondieren. Die entsprechende Freigabebescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn beizubringen.

14. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine flächendeckende Bepflanzung mit folgenden Gehölzen anzulegen:

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Prunus spinosa	Schlehe

Alle Pflanzen sind als verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m im Diagonalverband zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweis der RWE:
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE
Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Die baulichen Anlagen erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer dürfen nicht verwendet werden. Die Anbringung von Lichtkuppeln/Dachfenstern und Rauchabzügen ist gestattet, wenn diese den Erfordernissen der v. d. DIN entsprechen.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von mindestens 10,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

EMPFEHLUNG

Regenwassernutzung:

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine). 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.