



Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	
SO	Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO
Großflächiger Einzelhandel	Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
Maß der baulichen Nutzung	
1,2	Geschossflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
FH 10,5	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt § 2 textliche Festsetzungen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
A	abweichende Bauweise offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	
	Elektrizität
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) und (2) siehe örtliche Bauvorschrift
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
	Bäume erhalten
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO**

Begrenzung der Verkaufsfläche

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind ausschließlich zulässig: Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als insgesamt 2.030 m².

Hierbei wird die zulässige Verkaufsfläche wie folgt aufgeteilt: Maximal 71 % der anteiligen Verkaufsfläche (max. 1.445 m²) für Food-Produkte und maximal 30 % der anteiligen Verkaufsfläche (max. 610 m²) für Non-Food-Produkte.

Ausschluss von Nutzungen

Sex-Shops sind innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

**§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO**

Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m ist der höchste Punkt des Gehwegs auf der Nordseite der Ulmenstraße.

**§ 3 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO**

Als abweichende Bauweise gilt eine Bauweise ohne Längenbeschränkung, die Grenzabstandsregelungen der NBauO bleiben unberührt.

**§ 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

Der Bauherr hat durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch den Anlieferverkehr sowie die Anordnung von Kühl- und Lüftungsanlagen keine Geräusche entstehen, die bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung Immissionen auslösen, welche über den für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwerten liegen.

Eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

**§ 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

Der Bauherr hat durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch den Anlieferverkehr sowie die Anordnung von Kühl- und Lüftungsanlagen keine Geräusche entstehen, die bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung Immissionen auslösen, welche über den für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwerten liegen.

Eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

**§ 5 Anlage von Gehölzstreifen und Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB**

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (1) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (2) sind parallel zur Straße mindestens 5 großkronige Laubbäume entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht überschreiten und 5 m nicht unterschreiten. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind so anzulegen, dass der o. a. Pflanzabstand eingehalten wird.

5.3 Zur Gliederung der Stellplatzflächen sind zusätzlich je 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung mit 5.1 und 5.2 ist nicht zulässig.

Gehölzliste

Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten der folgenden Gehölztabelle zu verwenden:

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. §§ 56 und 97 NBauO)**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 244 festgesetzten Sondergebiet.

**2. Dächer**

2.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis 10°.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Satteldächern mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

2.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

2.4 Zulässig sind für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude oder Dachgauben auch Eindeckungen aus Stahlblech, Zink oder Kupfer.

2.5 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 1/3 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

**3. Fassaden**

3.1 Für Fassaden der Hauptgebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen.

3.2 Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können von Punkt 3.1 abweichende Materialien wie Holz oder Metall und Farben verwendet werden. Diese Elemente dürfen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Ansichtsfläche des Gebäudes umfassen.

**4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in der Erdgeschosszone, einschließlich dem Brüstungsband des ersten Obergeschosses zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen. Sie ist in der Fläche auf das Gesamtmaß von 15 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses zu begrenzen. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen.

**5. Ordnungswidrigkeiten**


5.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Untertnehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.


5.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

**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. 244 „Großflächiger Einzelhandel Ulmenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, **16.12.2005**


 Bürgermeister




**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Großflächiger Einzelhandel Ulmenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, **16.12.2005**


 Bürgermeister




**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.05.2005 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 26.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.06.2005 bis 04.07.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, **16.12.2005**


 Bürgermeister




**Erneute Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.07.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.09.2005 bis 27.09.2005 öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, **16.12.2005**

 Bürgermeister



**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 13  
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 nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2005). 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 **06. Dez 05**

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften**  
- Katasteramt

 Vermessungsdirektor



**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, **16.12.2005**

 Bürgermeister




**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 23 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, **16.12.2005**

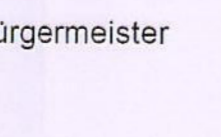
 Bürgermeister



**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

 Bürgermeister

**S**

**Hinweise**

**1. Beschränkungen entlang der L 95**

Entlang der L 95 und ihrer Verbindung zur K 302 bestehen Ein- und Ausfahrverbot, Verbot von Zugängen und Beschränkungen für Werbung.

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 95 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).

In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§24 (2) NStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 95 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgegrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. Nr. 2 Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Von der Landesstraße 95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

**2. Brauchwassernutzung**

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

**Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:**

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

**3. Bodenfundel-belastungen**

Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte, bzw. der Landkreis Osnabrück, bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

**4. Hinweis des Katasteramtes**

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

**5. Inkrafttreten**

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für die im Planbereich liegenden Flurstücke 57/17, 57/19, 58/3, 59/7, 59/8, 59/9 und 60/11 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151/I-Nord „Hindenburgstraße“ außer Kraft.

**Gehölzliste**

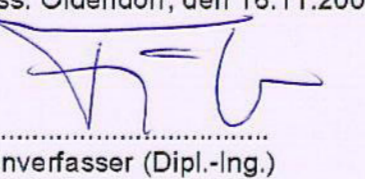
Große Bäume (> 15 m Höhe)	Mittelgroße Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Betula pendula - Sandbirke
Alnus glutinosa - Roterle	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche	Sorbus forminalis - Elsbeere
Quercus robur - Stieleiche	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Ulmus Carpinifolia - Feld-Ulme	
Große Sträucher	Kleine Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn	Hipophae rhamnoides - Sanddorn
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Ilex aquifolium - Stechpalme	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Salix aurita - Ohrweide	Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide	Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder	Viburnum opulus - Wasserschneeball

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 244 „Großflächiger Einzelhandel Ulmenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von

Büro für Städtebau und Architektur  
**Peter Flaspöhrer**  
Dipl.-Ing. Architekt  
Falkenberg 15  
31940 Hessisch Oldendorf

Hess. Oldendorf, den 16.11.2005

 Planverfasser (Dipl.-Ing.)

**GEORGS MARIEN HUETTE**

**Stadt Georgsmarienhütte**

**Bebauungsplan Nr. 244 „Großflächiger Einzelhandel Ulmenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

**Urschrift**

**Übersichtsplan**

Büro für Städtebau und Architektur  
**Peter Flaspöhrer**  
Dipl.-Ing. Architekt  
Falkenberg 15  
31940 Hessisch Oldendorf

Falkenberg 15  
31840 Hessisch Oldendorf  
Telefon: (0 51 52) 95 24 66  
Telefax: (0 51 52) 95 24 67  
peter.flaspoehter@onlinehome.de  
www.peter-flaspoehter.de

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO

#### Begrenzung der Verkaufsfläche

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind ausschließlich zulässig:  
Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als insgesamt 2.030 m<sup>2</sup>.

Hierbei wird die zulässige Verkaufsfläche wie folgt aufgeteilt:  
Maximal 71 % der anteiligen Verkaufsfläche (max. 1.445 m<sup>2</sup>) für Food-Produkte  
und maximal 30 % der anteiligen Verkaufsfläche (max. 610 m<sup>2</sup>) für Non-Food-Produkte.

#### Ausschluss von Nutzungen

Sex-Shops sind innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m ist der höchste Punkt des Gehwegs auf der Nordseite der Ulmenstraße.

### § 3 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt eine Bauweise ohne Längenbeschränkung, die Grenzabstandsregelungen der NBauO bleiben unberührt.

### § 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Der Bauherr hat durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch den Anlieferverkehr sowie die Anordnung von Kühl- und Lüftungsanlagen keine Geräusche entstehen, die bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung Immissionen auslösen, welche über den für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwerten liegen.

Eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

### § 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Der Bauherr hat durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch den Anlieferverkehr sowie die Anordnung von Kühl- und Lüftungsanlagen keine Geräusche entstehen, die bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung Immissionen auslösen, welche über den für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwerten liegen.

Eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ist aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

### § 5 Anlage von Gehölzstreifen und Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (1) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein geschlossenes, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (2) sind parallel zur Straße mindestens 5 großkronige Laubbäume entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht überschreiten und 5 m nicht unterschreiten. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind so anzulegen, dass der o. a. Pflanzabstand eingehalten wird.

5.3 Zur Gliederung der Stellplatzflächen sind zusätzlich je 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung mit 5.1 und 5.2 ist nicht zulässig.

#### Gehölzliste

Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten der folgenden Gehölztabelle zu verwenden:

Große Bäume (> 15 m Höhe)	Mittelgroße Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Betula pendula - Sandbirke
Alnus glutinosa - Roterle	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche	Sorbus forminalis - Elsbeere
Quercus robur - Stieleiche	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Ulmus Carpinifolia - Feld-Ulme	
Große Sträucher	Kleine Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	Hipophae rhamnoides - Sanddorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Ligustum vulgare - Liguster
Ilex aquifolium - Stechpalme	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Salix aurita - Ohrweide	Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide	Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder	Viburnum opulus - Wassersneeball

## **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. §§ 56 und 97 NBauO)**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 244 festgesetzten Sondergebiet.

### **2. Dächer**

2.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer,
- Flachdächer mit einer konstruktiven Neigung bis 10°.

2.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat bei Satteldächern mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

2.3 Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

2.4 Zulässig sind für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude oder Dachgauben auch Eindeckungen aus Stahlblech, Zink oder Kupfer.

2.5 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 1/3 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

### **3. Fassaden**

3.1 Für Fassaden der Hauptgebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Kalksandstein,
- Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen.

3.2 Als Gestaltungselemente zur Fassadengliederung können von Punkt 3.1 abweichende Materialien wie Holz oder Metall und Farben verwendet werden. Diese Elemente dürfen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Ansichtsfläche des Gebäudes umfassen.

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in der Erdgeschosszone, einschließlich dem Brüstungsband des ersten Obergeschosses zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen. Sie ist in der Fläche auf das Gesamtmaß von 15 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses zu begrenzen. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen.

### **5. Ordnungswidrigkeiten**

5.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

5.2 Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

## **Hinweise**

### **1. Beschränkungen entlang der L 95**

Entlang der L 95 und ihrer Verbindung zur K 302 bestehen Ein- und Ausfahrverbot, Verbot von Zugängen und Beschränkungen für Werbung.

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 95 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).

In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§24 (2) NStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 95 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. Nr. 2 Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Von der Landesstraße 95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

### **2. Brauchwassernutzung**

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

#### **Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:**

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

### **3. Bodenfunde/-belastungen**

Bei den Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. In diesem Fall ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte, bzw. der Landkreis Osnabrück, bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

### **4. Hinweis des Katasteramtes**

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

### **5. Inkrafttreten**

Dieser Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für die im Planbereich liegenden Flurstücke 57/17, 57/19, 58/3, 59/7, 59/8, 59/9 und 60/11 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151/I-Nord „Hindenburgstraße“ außer Kraft.