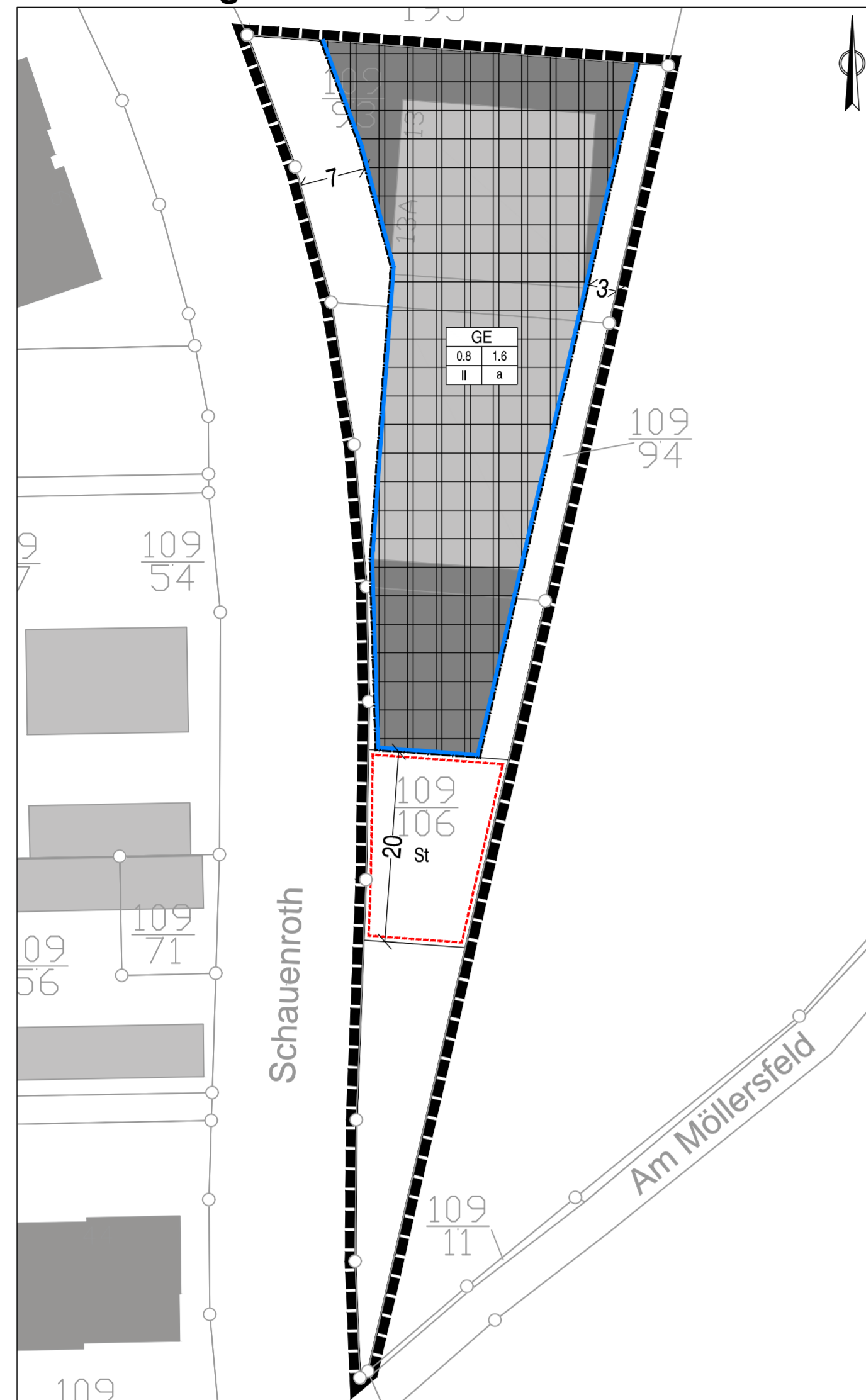


# Bebauungsplan Nr. 245 "Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung" - 1. Änderung



Maßstab 1: 500

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

### § 1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

- Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Georgsmarienhütter Liste“ sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig.
- Abweichend von der Regelung unter (b) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 50 m<sup>2</sup>, zulässig.
- Abweichend von der Regelung unter (b) sind im Gewerbegebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### § 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

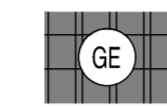
### Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
- Entsprechend § 44 BNatSchG sind Rodungen und Baumfällarbeiten außerhalb der Brutsaison von Vögeln durchzuführen. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Fällen und der Rückschnitt von Gehölzen (außerhalb von Gärten und Wald) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Baumfällarbeiten oder Gehölzrückschnitt müssen daher im Winter erfolgen. Diese zeitlichen Einschränkungen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG geboten.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 245 „Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung“ - 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unwirksam.

## Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeit geltenden Fassung)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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



Baugrenze

GE	0,8	1,6
II	a	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise  
a = Abweichende Bauweise (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)

- Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

## Verfahrensleiste

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 245 „Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 04.10.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung“ - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 04.10.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

### Vereinfachtes Verfahren/ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Georgsmarienhütte, 04.10.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

### Beteiligung der betroffenen Bürger/ der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange/ Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung 27.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung liegen vom 25.05.2016 bis 27.06.2016 aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Georgsmarienhütte, 04.10.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2016 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 04.10.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.10.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 19 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2016 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 21.10.2016

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

### Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede, Flur 2

Maßstab: 1: 500  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © März 2016

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.04.2016).  
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.

Geschäftsnachweis: L4-0284/2016 Osnabrück,...28. September 16...

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katasteramt-Osnabrück-

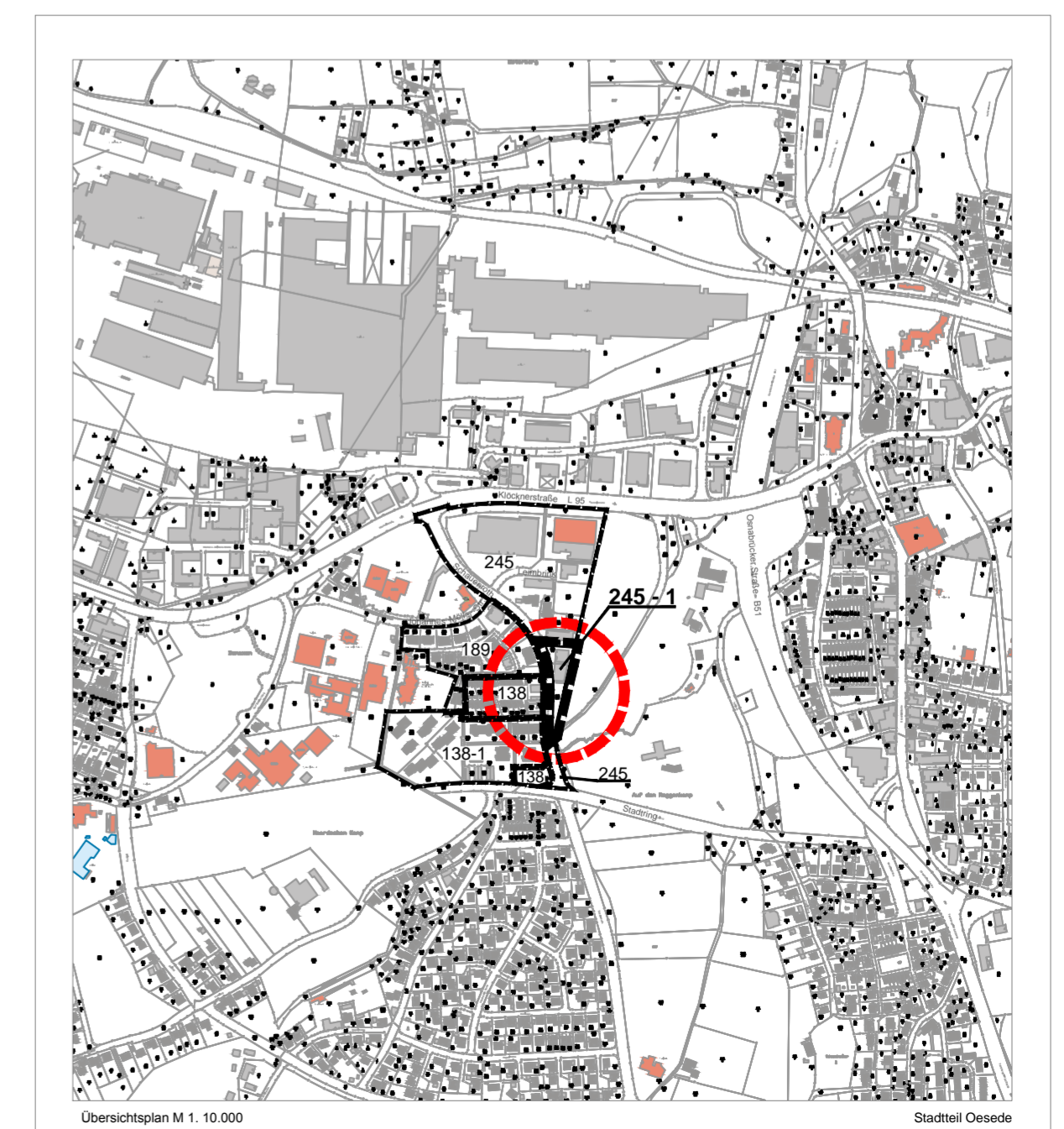
Dienstsigel  
.....i. V. F. Batzer, VmAR.....  
(Unterschrift)

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück



## Bebauungsplan Nr. 245 "Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung" - 1. Änderung gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

- ABSCHRIFT -



Letzter Stand 26.10.2016 Letzter Plotstand: 26.10.2016

# **Bebauungsplan Nr. 245**

## **"Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung" - 1. Änderung**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

#### **§ 1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

- a) Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- b) Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Georgsmarienhütter Liste“ sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig.
- c) Abweichend von der Regelung unter (b) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 50 m<sup>2</sup>, zulässig.
- d) Abweichend von der Regelung unter (b) sind im Gewerbegebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.
- e) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### **§ 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

#### **Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

- a) **Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.  
  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
- b) Entsprechend § 44 BNatSchG sind Rodungen und Baumfällarbeiten außerhalb der Brutsaison von Vögeln durchzuführen. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Fällen und der Rückschnitt von Gehölzen (außerhalb von Gärten und Wald) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Baumfällarbeiten oder Gehölzrückschnitt müssen daher im Winter erfolgen. Diese zeitlichen Einschränkungen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG geboten.
- c) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 245 „Gewerbegebiet Leimbrink - Neuaufstellung“ - 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unwirksam.