

- Planzeichenerklärung:**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
 - Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Altstandort (§ 9, Abs. 5 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Recht unteerr. Bauwerk / Spundwand
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets hier: Zahl der Vollgeschosse
 - Trafostation
 - Richtfunkverbindung 734
 - ELT-Freileitung (110 kV) mit Angabe des Schutzstreifens
 - Sichtdreieck
 - Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Planunterlagen L 4-1611/1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte, Flur 14
 Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 309)).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.03.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Osnabrück, den 05. Jan. 2000
 Katasteramt Osnabrück, gez. Ritterhoff (Unterschrift) Vermessungsleiter

Bauglaubung
 Die Homogenität der Ausarbeit. / Kopie wird bezeugt.
 Es wird festgesetzt, daß die bezeugte Abzeichnung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.
 Georgsmarienhütte, 13. Jan. 2000
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 223 "Gewerbegebiet Kraftwerk", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 03.01.2000
 S. gez. Lunte
 Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung**
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können für produzierende Betriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche nicht mehr als 50 m² beträgt.
 - 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) und ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden zulässig.
 - Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) u. § 9 Abs. 3 Nr. 1) und Vergnügungststätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der Baulichen Nutzung**
 - 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.
 - Zahl der Vollgeschosse siehe Einschriebe im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Höhe Baulicher Anlagen – siehe Einschrieb im Plan. Die max. Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Bauweise**
 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.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die Unterbauung der im Plangebiet existierenden Hochspannungsleitungen ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.
 - In der öffentlichen Grünfläche verläuft die Trasse einer Fernwärmeleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese Trasse ist von Baum- und Strauchpflanzungen jeglicher Art freizuhalten.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23**
 - Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belasten, bedürfen einer Genehmigung gem. § 4 BImSchG.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24**
 - Durch Betriebe dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
 GE tags 55 dB(A) / nachts 42 dB(A)
 GE tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)
 Gie tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)
 - 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 Flächen-schalleistungspegels zugerechnet werden.
 - Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaßnahmen (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 Flächen-schalleistungspegels zugerechnet werden.
 - Ausnahmeregelung:**
 Sofern im Einzelfall, insbesondere im Gie-Gebiet, die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht eingehalten werden können, ist eine Sonderbeurteilung erforderlich.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24**
 - Regelungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muß über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

- Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
- Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.
- Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (nördl. Planstraße A) und Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3**
 - Bei dem überplanten Bereich nördlich der Planstraße A (Werner-von-Siemens-Straße) handelt es sich um einen gesicherten/altstandort. Als Ergebnis ist generell eine Bebauung möglich.
 - Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
 - Soweit bei Erdarbeiten im Industriegebiet nördlich der Planstraße A voraussichtlich Bodenaustausch unterhalb 2 m Tiefe anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaustausch ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.
 - 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 kulturlfähigen Bodens aufzubringen.
 - Flächige Abgrabungen unterhalb Straßenniveau sind unzulässig.
 - In dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich ist ein 5 Meter breiter Streifen freizuhalten, um ggf. eine Spundwand setzen zu können.
- Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (südl. Planstraße A und Planstraße A)**
 - In den Fuß der Böschung (öffentliche Grünfläche) sowie die Planstraße A ist eine Drainage zu verlegen und dauerhaft betriebsbereit zu halten.
- Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Standorte für Bäume
 Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Standorte lt. Nr. 2 im Grünordnungsplan), bzw. mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Standorte lt. Nr. 3 im Grünordnungsplan) zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Auf den von Bebauung freizuhaltenden und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbau zu pflanzen. Je 100 m² unversiegelter Fläche (Ziffer 7.2.4) sind 5 Sträucher zu pflanzen.
 - 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 7.2.4 angerechnet werden.

- Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- II. Hinweise**
 - Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung 734 der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr (siehe Planzeichnung). Die max. zulässige Bauhöhe von 300 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
 - Die Flächen der im anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStRG). Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrtrienachse der übergeordneten Straßen 70 m, in der der untergeordneten Straße 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.
 - Bei einer sensiblen Nutzung, wie z.B. die Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund, daß es sich um einen Altstandort handelt, erforderlich, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwerindustrie vorhanden ist. Als Belastungsschwerpunkt ist hier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.
 - Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftraggeber für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- III. Empfehlungen**
 - Solarenergie
 Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solaranlagen ausdrücklich empfohlen.
 - Regenwassernutzung
 Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.
 - Fassadenbegrünung
 Die Außenwände sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

- IV. Verfahren**
 - Aufstellungsbeschluss**
 Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Gewerbegebiet Kraftwerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.98 ortsüblich bekanntgemacht.
 Georgsmarienhütte, 03.01.2000 S. gez. Lunte
 Bürgermeister
 - Öffentliche Auslegung**
 Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 18.03.99 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.99 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.06.99 bis 29.07.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Georgsmarienhütte, 03.01.2000 S. gez. Lunte
 Bürgermeister
 - Satzungsbeschluss**
 Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Georgsmarienhütte, 03.01.2000 S. gez. Lunte
 Bürgermeister
 - Inkrafttreten (ohne Genehmigung)**
 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 31.12.99 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 24 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1999 rechtsverbindlich geworden.
 Georgsmarienhütte, 03.01.2000 S. gez. Lunte
 Bürgermeister
 - 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, 20.03.2001 S. gez. Lunte
 Bürgermeister
 - Mängel der Abwägung**
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Georgsmarienhütte, S. Bürgermeister

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 223 „Gewerbegebiet Kraftwerk“

Übersichtsplan M. 1:5000

Abschrift

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.
Ausnahmen hiervon können für produzierende Betriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche nicht mehr als 50 m² beträgt.
- 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) und ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden zulässig.
- 1.3 Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO u. § 9 Abs. 3 Nr. 1) und Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung

- 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.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
siehe Einschriebe im Plan:
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.3 Höhe Baulicher Anlagen – siehe Einschrieb im Plan
Die max. Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

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.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Unterbauung der im Plangebiet existierenden Hochspannungsleitungen ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.
- 4.2 In der öffentlichen Grünfläche verläuft die Trasse einer Fernwärmeleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese Trasse ist von Baum- und Strauchpflanzungen jeglicher Art freizuhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23

- 5.1 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen, bedürfen einer Genehmigung gem. § 4 BImSchG.

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

- 6.1 Durch Betriebe dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

G_{Ee} tags 55 dB(A) / nachts 42 dB(A)

G_E tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)

G_{le} tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)

- 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 Flächenschalleistungspegels 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 Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- 6.3 Ausnahmeregelung:
Sofern im Einzelfall, insbesondere im Gle-Gebiet, die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht eingehalten werden können, ist eine Sonderbeurteilung erforderlich.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

7.1 Regelungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 7.1.1 Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muß über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

7.1.2 Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.

7.1.3 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

7.2. Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (nördl. Planstraße A) und Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3

7.2.1 Bei dem überplanten Bereich nördlich der Planstraße A (Werner-von-Siemens-Straße) handelt es sich um einen gesicherten/sanierten Altstandort. Als Ergebnis ist generell eine Bebauung möglich.

7.2.2 Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.

7.2.3 Soweit bei Erdarbeiten im Industriegebiet nördlich der Planstraße A voraussichtlich Bodenaushub unterhalb 2 m Tiefe anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.

7.2.4 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.

7.2.5 Flächige Abgrabungen unterhalb Straßenniveau sind unzulässig.

7.2.6 In dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich ist ein 5 Meter breiter Streifen freizuhalten, um ggf. eine Spundwand setzen zu können.

7.3. Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (südl. Planstraße A und Planstraße A)

7.3.1 In den Fuß der Böschung (öffentliche Grünfläche) sowie die Planstraße A ist eine Drainage zu verlegen und dauerhaft betriebsbereit zu halten.

8. Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Standorte für Bäume
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Standorte lt. Nr. 2 im Grünordnungsplan), bzw. mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Standorte lt. Nr. 3 im Grünordnungsplan) zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Auf den von Bebauung freizuhaltenden und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Je 100 m² unversiegelter Fläche (Ziffer 7.2.4) sind 5 Sträucher zu pflanzen.

8.3 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 7.2.4 angerechnet werden.

7.1.2 Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.

7.1.3 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

7.2. Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (nördl. Planstraße A) und Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3

7.2.1 Bei dem überplanten Bereich nördlich der Planstraße A (Werner-von-Siemens-Straße) handelt es sich um einen gesicherten/sanierten Altstandort. Als Ergebnis ist generell eine Bebauung möglich.

7.2.2 Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.

7.2.3 Soweit bei Erdarbeiten im Industriegebiet nördlich der Planstraße A voraussichtlich Bodenaushub unterhalb 2 m Tiefe anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.

7.2.4 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.

7.2.5 Flächige Abgrabungen unterhalb Straßenniveau sind unzulässig.

7.2.6 In dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich ist ein 5 Meter breiter Streifen freizuhalten, um ggf. eine Spundwand setzen zu können.

7.3. Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (südl. Planstraße A und Planstraße A)

7.3.1 In den Fuß der Böschung (öffentliche Grünfläche) sowie die Planstraße A ist eine Drainage zu verlegen und dauerhaft betriebsbereit zu halten.

8. Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Standorte für Bäume
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Standorte lt. Nr. 2 im Grünordnungsplan), bzw. mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Standorte lt. Nr. 3 im Grünordnungsplan) zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Auf den von Bebauung freizuhaltenden und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Je 100 m² unversiegelter Fläche (Ziffer 7.2.4) sind 5 Sträucher zu pflanzen.

8.3 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 7.2.4 angerechnet werden.

8.4 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Unterbauung der im Plangebiet existierenden Hochspannungsleitungen ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.
- 4.2 In der öffentlichen Grünfläche verläuft die Trasse einer Fernwärmeleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese Trasse ist von Baum- und Strauchpflanzungen jeglicher Art freizuhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23

- 5.1 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen, bedürfen einer Genehmigung gem. § 4 BImSchG.

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

- 6.1 Durch Betriebe dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

G_{Ee} tags 55 dB(A) / nachts 42 dB(A)

G_E tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)

G_{le} tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)

- 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 Flächenschalleistungspegels 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 Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- 6.3 Ausnahmeregelung:
Sofern im Einzelfall, insbesondere im Gle-Gebiet, die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht eingehalten werden können, ist eine Sonderbeurteilung erforderlich.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

7.1 Regelungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 7.1.1 Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muß über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

II. Hinweise

1. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung 734 der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr (siehe Planzeichnung). Die max. zulässige Bauhöhe von 300 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
2. Die Flächen der im anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStrG).
Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Straßen 70 m, in der der untergeordneten Straße 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.
3. Bei einer sensiblen Nutzung, wie z.B. die Ansiedlung eines Lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund, daß es sich um einen Altstandort handelt, erforderlich, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwerindustrie vorhanden ist. Als Belastungsschwerpunkt ist hier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.
4. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

III. Empfehlungen

1. Solarenergie
Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solaranlagen ausdrücklich empfohlen.
2. Regenwassernutzung
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.
3. Fassadenbegrünung
Die Außenwandflächen sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

7.1.2 Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.

7.1.3 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

7.2. Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (nördl. Planstraße A) und Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3

7.2.1 Bei dem überplanten Bereich nördlich der Planstraße A (Werner-von-Siemens-Straße) handelt es sich um einen gesicherten/sanierten Altstandort. Als Ergebnis ist generell eine Bebauung möglich.

7.2.2 Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.

7.2.3 Soweit bei Erdarbeiten im Industriegebiet nördlich der Planstraße A voraussichtlich Bodenaushub unterhalb 2 m Tiefe anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.

7.2.4 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.

7.2.5 Flächige Abgrabungen unterhalb Straßenniveau sind unzulässig.

7.2.6 In dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich ist ein 5 Meter breiter Streifen freizuhalten, um ggf. eine Spundwand setzen zu können.

7.3. Regelungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes (südl. Planstraße A und Planstraße A)

7.3.1 In den Fuß der Böschung (öffentliche Grünfläche) sowie die Planstraße A ist eine Drainage zu verlegen und dauerhaft betriebsbereit zu halten.

8. Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Standorte für Bäume
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Standorte lt. Nr. 2 im Grünordnungsplan), bzw. mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Standorte lt. Nr. 3 im Grünordnungsplan) zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Auf den von Bebauung freizuhaltenden und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Je 100 m² unversiegelter Fläche (Ziffer 7.2.4) sind 5 Sträucher zu pflanzen.

8.3 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 7.2.4 angerechnet werden.

8.4 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. Hinweise

1. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung 734 der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr (siehe Planzeichnung). Die max. zulässige Bauhöhe von 300 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
2. Die Flächen der im anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStrG).
Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Straßen 70 m, in der der untergeordneten Straße 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.
3. Bei einer sensiblen Nutzung, wie z.B. die Ansiedlung eines Lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund, daß es sich um einen Altstandort handelt, erforderlich, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwerindustrie vorhanden ist. Als Belastungsschwerpunkt ist hier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.
4. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

III. Empfehlungen

1. Solarenergie
Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Solaranlagen ausdrücklich empfohlen.
2. Regenwassernutzung
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.
3. Fassadenbegrünung
Die Außenwandflächen sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

„Gewerbepark Georgsmarienhütte“

- Ergänzungsbereich ‚Kraftwerksflächen‘ -

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch sowie 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“ – Ergänzungsbereich „Kraftwerksflächen“ als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 18.01.2001

S

gez. Lunte
Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ – Ergänzungsbereich „Kraftwerksflächen“ gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 „Gewerbegebiet Kraftwerk“.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2 Dachausbildung

Zulässig sind:

- Flachdächer
 - Geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 26 Grad.
- (Ausnahmen sh. § 9 dieser ÖBV)

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Die Bereiche für Bau-Höhen bzw. Höhenbegrenzungen / Traufhöhen werden im Bebauungsplan Nr. 223 „Gewerbegebiet Kraftwerk“ durch Textliche Festsetzungen und Planeinschrieb geregelt. Die dort festgesetzten Bauhöhen (12 m, 15 m, 20 m) gelten von OK Achse der jeweils anliegenden fertigen Erschließungsstraßen „Werner-von-Siemens-Straße und „Hermann-Müller-Straße“ (gemessen mittig vor dem geplanten Gebäude) bis OK Dachkonstruktion/Dachfirst. Untergeordneter Gebäudeteile, die technisch bedingt sind, können die max. Bauhöhe überschreiten.

§ 4 Baukörper-/Fassadengliederung

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

Alternativ ist auch eine Gliederung bzw. Auflockerung durch eine farbige Gestaltung oder durch die Begrünung der Fassaden möglich.

§ 5 Einfriedungen

Mauern zur Erschließungsstraße sowie zu den jeweiligen Grundstücksnachbarn hin sind unzulässig, ausgenommen sind Stützmauern und Einfassungen für Grünanlagen bis zu 0,30 m Höhe.

Maschendrahtzäune mit Maschen < 40 mm sind zu den Straßenräumen hin unzulässig.
(Ausnahmen sh. § 9 dieser ÖBV)

§ 6 Werbung

6.1 Allgemein

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht in den - im Bebauungsplan Nr. 223 festgesetzten - Grünflächen aufgestellt werden. Ebenfalls sind Werbeanlagen, angebracht an Grundstückseinfriedungen, unzulässig. Spruchbänder sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern werden ebenfalls nicht zugelassen.

6.2 Bereich 1

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,00 m über die vorhandene Gebäudehöhe (Traufhöhe 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-Flächen auf einem Grundstück darf 15 % der Straßenansichtsflächen (Erschließungsstraße) im Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 17 BauNVO sind bei den Straßenansichtsflächen nicht mitzurechnen.

6.3 Bereich 2

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,50 m über die vorhandene Gebäudehöhe (Traufhöhe 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. (Ausnahmen sh. § 9 dieser ÖBV).

§ 8 Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen zwischen den Gebäudefronten und der "Werner-von-Siemens-Straße" bzw. der "Hermann-Müller-Straße" dürfen nicht als Lagerplatz genutzt werden. Sonstige Lagerplätze sind mit Büschen und Bäumen einzugrünen.

(Ausnahmen sh. § 9 dieser ÖBV)

§ 9 Ausnahmen

Für gem. B-Plan Nr. 223 „Gewerbegebiet Kraftwerk“ grundsätzlich zulässige Vorhaben können in Abstimmung mit der Bauortgemeinde Ausnahmen von den Festsetzungen zur

Freiland-Lagerung (§ 8) und Grundstückseinfriedung (§ 5)

zugelassen werden, soweit andere gesetzliche Regelungen dies für den ordnungsgemäßen Betrieb eines solchen Vorhabens erforderlich machen.

Weiterhin sind für gem. B-Plan 223 zulässige Vorhaben Ausnahmen von der Festsetzung der **Dachausbildung (§ 2)** im Einvernehmen mit der Bauortgemeinde zulässig, wenn sie durch besondere funktionelle bzw. gestalterische Anforderungen begründet sind.

Das **Freileitungsverbot (§7)** gilt nicht für Rohrleitungen der Fernwärmeversorgung, wenn dieses betriebstechnisch-baulich unabdingbar ist.

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.02.1998 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" – Ergänzung „Kraftwerksflächen“, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 18.01.2001

S

gez. Lunte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 20.09.1999 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" – Ergänzung „Kraftwerksflächen“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung lagen vom 26.09.2000 bis 26.10.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 18.01.2001

S

gez. Lunte
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 18.01.2001

S

gez. Lunte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 24 bekanntgemacht und damit am 31.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 18.01.2001

S

gez. Lunte
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeister

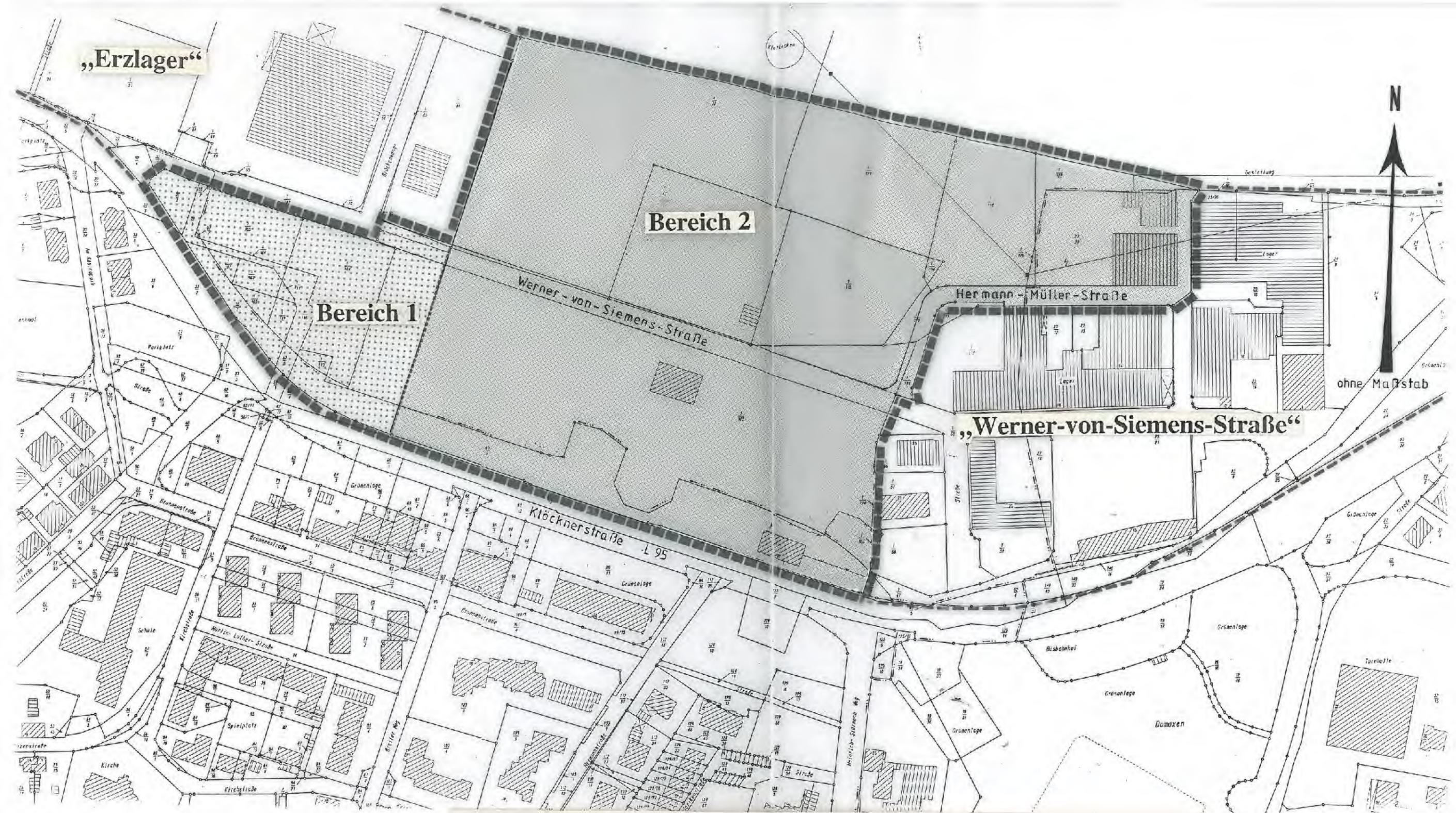
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeister



„Erzlager“

Bereich 2

Bereich 1

Werner-von-Siemens-Straße

Hermann-Müller-Straße

„Werner-von-Siemens-Straße“

Klöcknerstraße - L 95

Geltungsbereich:

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

„Gewerbepark Georgsmarienhütte“
-Ergänzungsbereich „Kraftwerksfläche“-

Begründung

zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ – Ergänzung „Kraftwerksflächen“

Der Bebauungsplan Nr. 223 „Gewerbegebiet Kraftwerksflächen“ schließt die Lücke zwischen den Bebauungsplänen Nr. 216 „Erzlager“; Nr. 215 „Werner-von-Siemens-Straße“ sowie Nr. 214 „Oeseder Feld“.

Mit der vorliegenden Ergänzung der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ werden deren städtebauliche und baugestalterische Absichten auch auf das o.g. zwischen den Gewerbeflächen „Oeseder Feld“ und „Erzlager“ gelegene Gewerbegebiet „Kraftwerksfläche“ ausgeweitet.

Die gestalterischen Aussagen zur Neuordnung der historischen Stahlwerksflächen umfassen die geplanten Gewerbeflächen nun durchgehend von Alt-Georgsmarienhütte bis Oesede.

Die Bebauung auch dieser neuen Gewerbefläche ist ein weiterer Beitrag zum Strukturwandel in der Stadt Georgsmarienhütte. Bislang mono-industriell genutzte Flächen und Industriebrachen werden zu intensiv genutzten neuen gewerblichen Bauflächen. Diese Veränderung soll – wie schon bei den Bereichen „Erzlager“ und „Oeseder Feld“ - unterstützt werden durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für Gebäude und baulichen Anlagen, da sich - bedingt durch die Topographie der Stadt und ihrer Umgebung – sich immer wieder, nicht nur aus der Nähe, sondern auch aus größerer Entfernung, Sichtbeziehungen zu dieser Gewerbeanlage ergeben.

Die schon in der ursprünglichen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) für den „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ – in Kraft getreten am 15.03.1997 - formulierten städtebaulichen Zielstellungen:

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

sollen auch für den Bereich „Erzlager“ durch die Ausdehnung der ÖBV auf dessen Geltungsbereich ihren Niederschlag finden.

Die ÖBV „Gewerbepark Georgsmarienhütte – Ergänzungsbereich „Kraftwerksfläche“ wurde jedoch in einigen Punkten den besonderen Erfordernissen dieses Planbereiches angepasst, ist jedoch in ihrer Grundstruktur weiterhin identisch mit der ursprünglichen ÖBV.

Hinweis zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (ÖBV § 3):

Abweichend zur ursprünglichen ÖBV „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bereits im Bebauungsplan Nr. 223 „Gewerbegebiet Kraftwerk“ festgesetzt. Aufgrund der gerade in diesem Bereich vorhandenen

bzw. erforderlichen Auffüllungen und Geländemodellierungen wird der Bebauungsplan als das geeignetere rechtliche Instrument für eine differenzierte Festsetzung der Bauhöhen und deren Durchsetzung gehalten. Hierzu ist jedoch anzumerken, daß die zulässigen Gebäudehöhen denen der ursprünglichen ÖBV „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ grundsätzlich entsprechen:

Bereich 1: TH/OK: Hallen = max. 12 m / Büro-/Ausstellungsgebäude = max. 15 m

Bereich 2: TH/OK: alle Gebäudearten = max. 20 m

Zusatz zur Fassadengliederungsregelung (ÖBV § 4)

Grundsätzliches Ziel der in § 4 formulierten Pflicht zur vertikalen Gliederung von Baukörpern über 50m Länge ist, einer Monotonie im Plangebiet entgegenzuwirken. Eine solche eintönige Gestaltung wird insbesondere durch die Errichtung gewerblicher Bauten in standardisierter Bauweise verursacht. Die damit verbundene Chance einer zügigen und kostengünstigen Verwirklichung ihrer Vorhaben soll den Bauherren jedoch nicht genommen werden. Deshalb eröffnet § 4 die Alternative einer Fassadengliederung durch Begrünung und/oder Farbe. Ähnlich einer vertikalen Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge sind Kletterpflanzen o.ä. ebenso wie Fassadenbereiche unterschiedlicher Farbe durchaus geeignet, das Ziel einer abwechslungsreichen Gestaltung der Baulichkeiten zu erreichen.

Zusatz zur Regelung der Anforderungen an Werbeanlagen (ÖBV § 6)

Absicht der in § 6 getroffenen Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen ist eine Verschärfung der Regelungen des § 49 NBauO. Diese restriktive Normierung insbesondere im Bereich 1 ist deshalb angezeigt, da der Geltungsbereich – und in besonderem Maße sein südlicher Teil – stadträumlich exponiert an der L 95/Klöcknerstraße und damit an der am stärksten frequentierten innerörtlichen Verkehrsverbindung gelegen ist. Im Sinne einer positiven Baugestaltung ist es deshalb Auffassung der Stadt Georgsmarienhütte, daß einer übermäßigen Errichtung von Werbeanlagen über die Regelungen des NBauO hinausgehend Einhalt geboten werden sollte.

Zusatz zum Verbot von Freileitungen (ÖBV § 7)

Freileitungen können – insbesondere aufgrund ihrer optischen Dominanz – den Gebietscharakter im Geltungsbereich dieser Bauvorschrift beeinträchtigen. Beispielsweise machen sie oft den Eindruck eines Provisoriums. Das Verbot von Freileitungen soll deshalb dazu beitragen, daß die Wirkung des Gewerbegebietes insgesamt als auch der jeweiligen Baulichkeiten nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis zu § 9 - Ausnahmen zur Dachneigung, Grundstückseinfriedungs- und Lagerregelung (ÖBV §§ 2, 5, 7, 8)

Abweichend zur ursprünglichen ÖBV sollen im Rahmen der grundsätzlichen Zulässigkeit eines Vorhabens in Einzelfällen Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen in Bezug auf die die Regelung von Freiland-Lagerung (§ 8 Grundstücksfreiflächen) sowie zur Grundstückseinfriedung (§ 5 Einfriedungen) gewährt werden, soweit andere gesetzliche Regelungen dies für den ordnungsgemäßen Betrieb eines solchen – gem. B-Plan zulässigen - Vorhabens erforderlich machen. Diese einvernehmlich zu treffenden Ausnahmeregelungen sollen Betrieben, die –zulässig - aber aufgrund der Art und Struktur ihrer gewerblichen Nutzung sowie aus Gründen weiterer Gesetzgebung mit den Festsetzungen der ÖBV in Konflikt geraten würden, an diesem besonderen Standort „Kraftwerksflächen“ einen sowohl den städtebaulich-planerischen Anforderungen der ÖBV als auch den vitalen wirtschaftlichen Notwendigkeiten dieser Betriebe entsprechenden Kompromiss ermöglichen.

Auch die Festsetzung der zulässigen Dachformen und Neigungen (§ 2 Dachausbildung), soll in der Ausnahme dispensierbar sein, um auf besondere funktionell bzw. ge-

stalterisch begründbare Anforderungen an ein ansonsten zulässigen Bauvorhaben reagieren zu können.

Ebenfalls gewährt der § 9 die Möglichkeit, auf technisch bedingte Sonderregelungen und –erfordernisse der Fernwärmeversorgung im Zusammenhang mit dem Freileitungsverbot gem. § 7 reagieren zu können.

Die Grundzüge und sonstigen Festsetzungen der ursprünglichen ÖBV „Gewerbepark Georgsmarienhütte“ bleiben durch diese Ausnahmeregelung unberührt.

Hinweis: Diese Begründung hat bei Satzungsbeschluß der Örtlichen Bauvorschrift durch den Rat am 13.12.2000 vorgelegen.

Stadt Georgsmarienhütte, 18.01.2001

gez. Lunte
Bürgermeister

S