

Bebauungsplan Nr. 247  
"Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße" -  
1. Änderung



Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

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

0,8

Grundflächenzahl

1,6

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

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

a

Abweichende Bauweise

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



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. **Sonstige Planzeichen**



Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) BauGB

- Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind die Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.
- In den Gewerbegebietsflächen sind Betriebe 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 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.
- 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, Kranbahnen etc. Der Bezugshöhenpunkt orientiert sich an der nördlichen Baugrenze und wird im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte festgelegt.
- Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenze festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet werden und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² (Lw') nicht überschreiten.

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2417 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, d. h. die Summenschallleistung aller Einzelgeräusche 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 Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel als Emissionspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel als Emissionspegel kann im konkreten Fall aufgrund des frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes und/oder der zeitlichen Begrenzung der Emission größer sein als der o. g. Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteils. Für jeden sich dort ansiedelnden Betrieb ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, der die in Tabelle des Gutachtens zum Ursprungsplan aufgeführten Immissionsanteile nachweist. Tabelle: Berechnete flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) tags/nachts

FSP Lw' tags in db (A)	FSP Lw' tags in Ruhezeiten in db (A)	FSP Lw' nachts in db (A)
61	55	47

- Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, 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, 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.

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

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 12.10.2012

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 12.10.2012

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 am 29.02.2012 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 26.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.04.2012 bis 02.05.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 26.03.2012.

Georgsmarienhütte, 12.10.2012

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Satzungsbeschluss

Die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 12.10.2012

gez. Pohlmann  
Bürgermeister

S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.10.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 19 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2012 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 25.10.2012

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 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 Harderberg Flur 5

Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2012

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2012). 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: L4-306/2012

Osnabrück, 10. Okt. 2012



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück

Dienstsiegel

-Katasteramt-

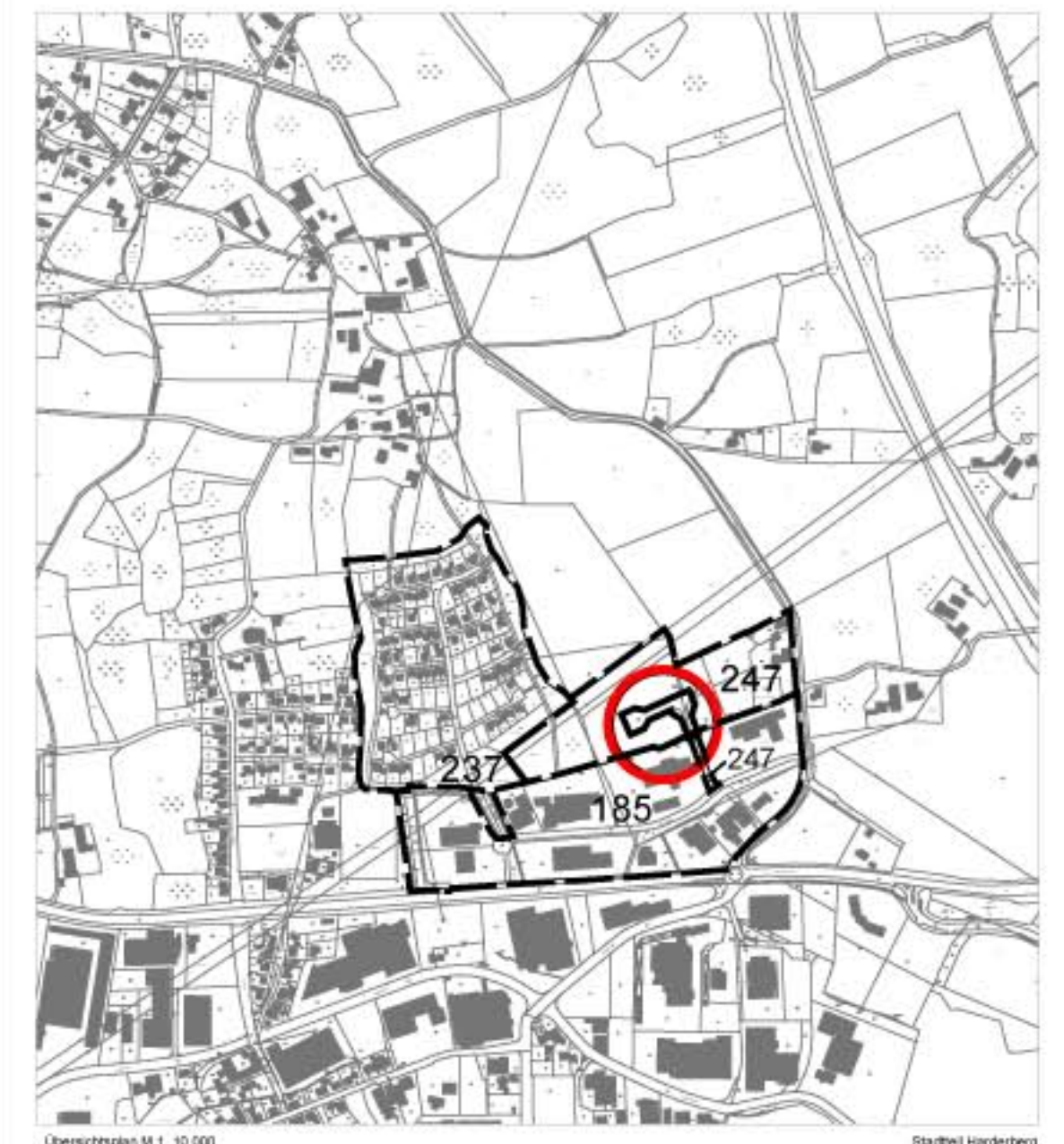
gez. Norbert Wencker  
(Unterschrift) Regionaldirektor

Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück



**Bebauungsplan Nr. 247**  
**"Gewerbegebiet nördlich der Lübecker Straße" -**  
**1. Änderung**  
**gemäß § 13a BauGB**  
**als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

ABSCHRIFT





## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind die Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.
2. In den Gewerbegebietsflächen sind Betriebe an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hierzu können gewährt werden, wenn die Verkaufsfläche der produzierenden Betriebe nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt, die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an 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, Kranbahnen etc.  
Der Bezugshöhenpunkt orientiert sich an der nördlichen Baugrenze und wird im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte festgelegt.
4. Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> in dB (A) als Höchstgrenze festgesetzt.
5. Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet werden und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw“) nicht überschreiten.

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2417 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel, d. h. die Summenschallleistung aller Einzelgeräusche pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß Dz schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) im Bebauungsplan-gebiet größer sein.

Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel als Emissionspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als Emissionspegel kann im konkreten Fall aufgrund 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 des Gutachtens zum Ursprungsplan aufgeführten Immissionsanteil nachweist.

Tabelle: Berechnete flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) tags7nachts

FSP Lw“ tags in db (A)	FSP Lw“ tags in Ruhezeiten in db (A)	FSP Lw“ nachts in db (A)
61,0	55,0	47,0

6. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

## HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, 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, 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.

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