

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (GE1 und GE2)

Innenhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Innenhalb der Gewerbegebiete sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können gewährt werden, wenn die Großordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufszahlen sowie die Art und Größe der Kundenfrequenz 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. (gem. § 1 (5) V.m. § 1 (9) BauNVO)

Lagerplätze sind in einem Bereich von 30 m entlang der Malberger Straße unzulässig. (gem. § 1 (5) BauNVO)

Innenhalb der Gewerbegebiete sind Vergnügungstätten nicht zulässig. (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

2. Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innenhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE3

Innenhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung unzulässig.

5. Zulässige Grundfläche

Innenhalb der Gewerbegebiete und des Industriegebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

6. Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse

Innenhalb des Gewerbe- und des Industriegebietes dürfen Gebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige gewerbliche und industrielle Bauten oder Bauteile folgende Höhen über NN nicht überschreiten:

im GE1 OK 103 m über NN
im GE2 OK 104 m über NN
im GE3 OK 108 m über NN

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen oder Windkraftanlagen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im GE3 ist die Oberkante der Malberger Straße im Bereich der jeweiligen Grundstücksaußenkante. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (Schornsteine) und technische Anlagen. (gem. § 18 BauNVO)

7. Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. den Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze und der Verkehrsflächen darf nicht versickert werden und ist nach Rückhaltung in Regenrückhaltebecken in die Kanalisation einzuleiten.

Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

Notwendige Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die jeweiligen Bereiche sind naturnah zu gestalten und vielfältig mit flachen Ufern anzulegen, so daß eine Befruchtung und dauerhafte Entwicklung mit Schilf und an den Uferzonen mit Stauden und Gräsern möglich ist.

8. Leitungsrechte

Entlang der Trasse der dargestellten Freileitung wird ein Leitungsrecht mit einem Freihalte- und Schutzstreifen (32 m bzw. 21 m zugunsten des Betreibers der Freileitung festgesetzt. Mit Zustimmung des Betreibers darf die Freileitung unterbaut werden.

9. Begrünung von Stellplätzen

Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern (gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan, 2 x verpflanzte Ware) als einreihige Schrub- oder Wildhecke anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Außerdem sind die Pkw-Stellplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, offenes Pflaster, großflächiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflußwert von max. 0,5 herzustellen.

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnlinie sowie Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie auch die entsprechend festgesetzten Einzelbäume, sind zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Bepflanzungen der Fläche durch die Nützungen angrenzender Flächen auszuschießen.

Die Unterbrechung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern westlich der Bahnlinie ist zwecks Schaffung eines Bahnan schlusses auf einer Breite von 15 m zulässig.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro 100 qm Fläche mindestens 3 großkronige Laubbäume (Stammumfang 8/10 cm bis 10/12 cm) und 50 Laubsträucher gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Gewerbegebiet und dem Industriegebiet ist zwecks Schaffung einer privaten Verkehrsfläche auf einer Breite von 15 m zulässig.

12. Waldrand

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des östlichen Waldrandes ist ein mindestens 7 m breiter Gehölzstreifen in Form eines naturnahen Waldsaums mit Übergangzone und Sträuchzone gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan sowie eine vorgeplante 3 m breite Krautzone anzulegen. Die Krautzone ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

13. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei für je angefangener 250 qm ein hochstammiger Laubbau mit 12/14 cm Stammumfang ansonsten Laubsträucher (2 x verpflanzte Ware) gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

14. Streuobstwiese

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese) ist der vorhandene Bestand zu erhalten und abgängige Bäume sind durch Hochstammobstbäume gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

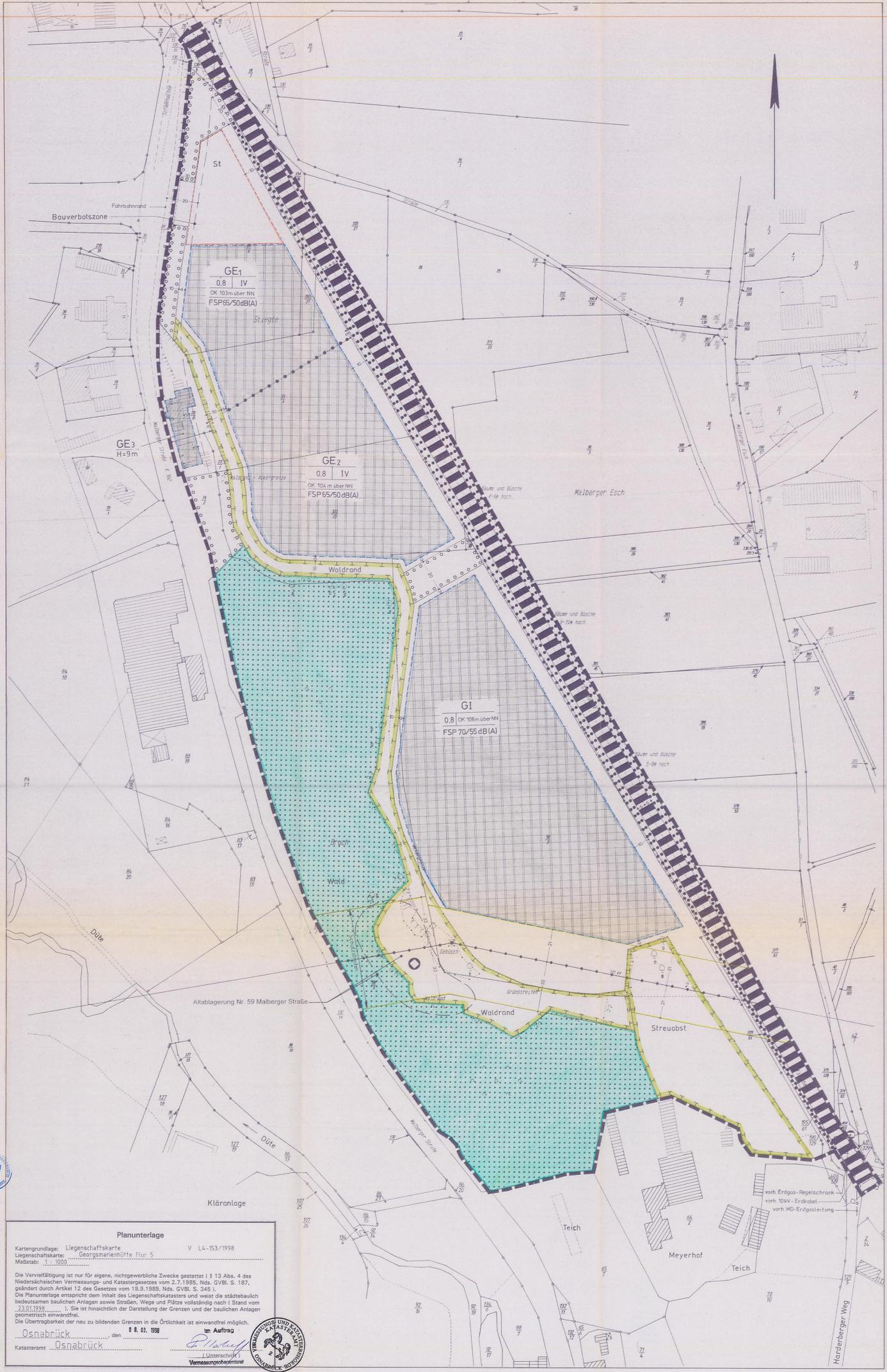
§ 1 Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 15m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verankerungen oder Versätze von mindestens 1,5m Tiefe oder Öffnungen oder Glasbänder. Völlig verspiegelte Fassaden sind nicht zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich an der der Malberger Straße zugewandten Außenfassade zulässig. Dabei darf die Fläche der Werbeanlage an einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade max. 25 m² betragen und eine Höhe von max. 3 m aufweisen. Sofern an einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade keine Werbeanlage angebracht wird, ist eine freistehende Werbeanlage im Bereich des Gewerbegebietes zwischen Malberger Straße und einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade in einer Größe von max. 15 m² und einer Höhe von max. 3 m zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

* Innenhalb des Gewerbegebietes GE1 sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)



Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V L4-153/1998
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 5
Maßstab: 1:1.000
Die Vervielfältigung 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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weicht die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach I Stand vom 23.01.1998 ab.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 8. 01. 1998
Katasteramt Osnabrück

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: GE1 Gewerbegebiet, GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung: 0.8 Grundflächenzahl, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, H=9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, OK 103m über NN Höhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß in m, Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege: Bahnanlagen
- Verkehrsflächen: Einfahrtbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: oberirdisch, unterirdisch
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald: Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Waldrand, Streuobst, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: St Stellplätze, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, FSP 70/55dB(A) Flächenbezogener Schalleistungspegel zulässiger dB(A)-Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert, Schutzstreifen für 110 kV-Freileitung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, Bauverbotszone gem. § 24 NSHG, Altablagierung Nr. 59 Malberger Straße (ehemals Fläche Nr. 1 der Begründung)

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung: Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
- Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 57).
- Altablagierung: Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Streuobstwiese: Die Streuobstwiese ist durch eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli zu pflegen. Dünger und Boizide sind auf den Flächen nicht zulässig.
- Empfehlung zur Begrünung von Fassaden: Fassaden mit einer Außenwandhöhe von bis zu 5,00 m sind zu 50 % und Fassaden mit einer Höhe von über 5,00 m sind zu 100 % mit standortheimischen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste der Begründung zu begrünen. Dabei ist je 2m Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Ausgenommen sind transparente Fassaden. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Bepflanzungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschießen.
- Empfehlung zur Dachbegrünung: Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern, Stauden etc. extensiv zu begrünen und dauerhaft in dieser Form zu erhalten.
- Bauverbotszone: Bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ist § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSHG) - vor allem Absatz 6 und Absatz 7 - anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innenhalb der Fläche für Wald befinden sich zwei Gewässer dritter Ordnung

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. 220 „Gewerbegebiet Malberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Georgsmarienhütte, 17.02.1998
Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Gewerbegebiet Malberger Straße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Georgsmarienhütte, 17.02.1998
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.05.1997 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 15.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 23.05.1997 bis 23.06.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Georgsmarienhütte, 17.02.1998
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 09.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Georgsmarienhütte, 17.02.1998
Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB am 15.05.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 9 vom 15.5.98 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.98 rechtverbindlich geworden.
Georgsmarienhütte, 23.05.1998
Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte, 4.02.2000
Bürgermeister
Mängel der Abwägung
Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Georgsmarienhütte,
Bürgermeister

UNRSCHRIFT
Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 220
„Gewerbegebiet Malberger Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften
Übersichtsplan 1:10.000
pk plankontor städtebau gmbh
Lindentallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 044197201-0 Telefax 044197201-99

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (GE1 und GE2)
Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden können in Form eines Schwingwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können gewährt werden, wenn die Größenordnung des Verkaufs die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an Endverbraucher zum Gesamtumsatz die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufszeiten sowie 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. (gem. § 1 (5) IV m. § 1 (9) BauNVO)

Lagerplätze sind in einem Bereich von 30 m entlang der Malberger Straße unzulässig (gem. § 1 (5) BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Vergnügungststätten nicht zulässig (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) siehe unten

2. Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen
Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 (1) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden können in Form eines Schwingwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE3

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Bereichen zulässig.

5. Zulässige Grundfläche

Innerhalb der Gewerbegebiete und des Industriegebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

6. Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse
Innerhalb des Gewerbe- und des Industriegebietes dürfen Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige gewerbliche und industrielle Bauten oder Bauten folgende Höhen über NN nicht überschreiten:

im GE1 OK 103 m über NN
im GE2 OK 104 m über NN
im GI OK 108 m über NN

Obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen oder Windkraftanlagen.

Unter Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im GE3 ist die Oberkante der Malberger Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (Schornsteine) und technische Anlagen. (gem. § 18 BauNVO)

7. Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser
Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. den Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze und der Verkehrsflächen darf nicht versickert werden und ist nach Rückhaltung in Regenrückhaltebecken in die Kanalisation einzuleiten.

Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

Notwendige Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die jeweiligen Bereiche sind naturnah zu gestalten und weitläufig mit flachen Ufern anzulegen, so daß eine Bepflanzung und dauerhafte Entwicklung mit Schilf und an den Uferzonen mit Stauden und Gräsern möglich ist.

8. Leitungsrechte
Entlang der Trasse der dargestellten Freileitung wird ein Leitungsrecht mit einem Freihalte- und Schutzstreifen (32 m bzw. 21 m) zugunsten des Betreibers der Freileitung festgesetzt. Mit Zustimmung des Betreibers darf die Freileitung unterbaut werden.

9. Begrünung von Stellplätzen
Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste der Begrünung zum Bebauungsplan mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzten. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern (gemäß Pflanzliste der Begrünung zum Bebauungsplan, 2 x verpflanzte Ware) als einreihige Schnitt- oder Wildhecke einzuzüchten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Außerdem sind die Pkw-Stellplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterbetten, Rasengittersteine, offenes Pflaster, großflüchiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abfußbewert von max. 0,5 herzustellen.

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnlinie sowie Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie auch die entsprechend festgesetzten Einzelbäume, sind zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beseitigungen der Fläche durch die Nutzungen angrenzender Flächen auszuschließen.

Die Unterbrechung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern westlich der Bahnlinie ist zwecks Schaffung eines Bahnanschlusses auf einer Breite von 15 m zulässig.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher gemäß Pflanzliste der Begrünung zum Bebauungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro 100 qm Fläche mindestens 3 großkronige Laubbäume (Stammumfang 8/10 cm bis 10/12 cm) und 60 Laubsträucher gemäß Pflanzliste der Begrünung zum Bebauungsplan zu pflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Gewerbegebiet und dem Industriegebiet ist zwecks Schaffung einer privaten Verkehrsfläche auf einer Breite von 15m zulässig.

12. Waldrand
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des östlichen Waldrandes ist ein mindestens 7 m breiter Gehölzstreifen in Form eines naturnahen Waldsaumes mit Übergangszone und Strauchzone gemäß Pflanzliste der Begrünung zum Bebauungsplan sowie eine vorgelagerte 3 m breite Krautzone anzulegen. Die Krautzone ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

13. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei für je angefangener 250 qm ein hochstämmiger Laubbaum mit 12/14 cm Stammumfang ansonsten Laubsträucher (2 x verpflanzte Ware) gemäß Pflanzliste der Begrünung zum Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

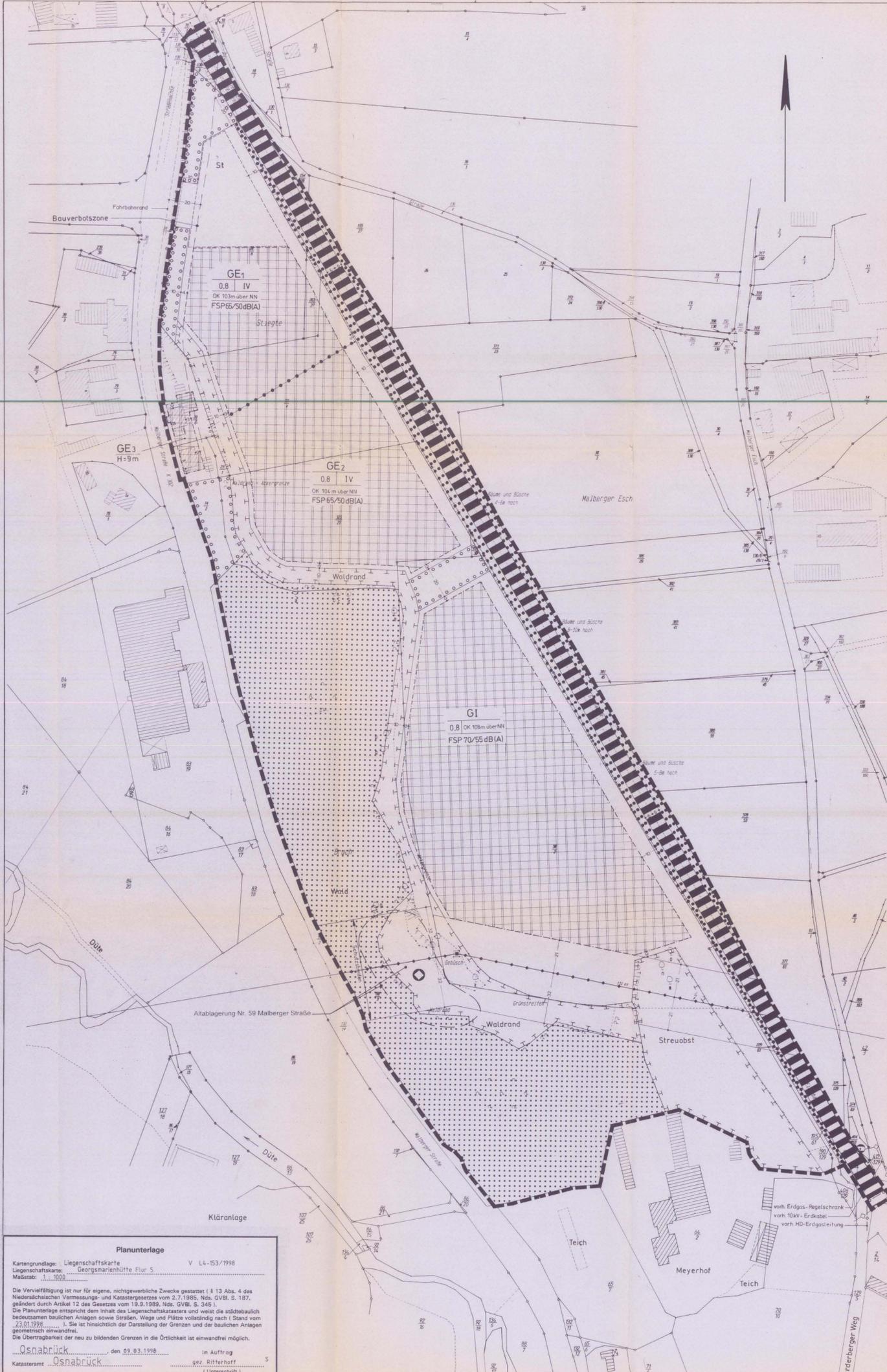
14. Streuobstwiese
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese) ist der vorhandene Bestand zu erhalten und abgängige Bäume sind durch Hochstammobstbäume gemäß Pflanzliste (siehe Begrünung) zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Fassadengliederung
Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 15m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Vergrünung oder Verlässe von mindestens 1,50m Tiefe oder Öffnungen oder Glasbänder. Vollig verspiegelte Fassaden sind nicht zulässig.

§ 2 Werbeanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich an der der Malberger Straße zugewandten Außenfassade zulässig. Dabei darf die Fläche der Werbeanlage an einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade max. 25 m betragen und eine Höhe von max. 3 m aufweisen. Sofern an einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade keine Werbeanlage angebracht wird, ist eine freistehende Werbeanlage im Bereich des Gewerbegebietes zwischen Malberger Straße und einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade in einer Größe von max. 15 m² und einer Höhe von max. 3 m zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

* Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)



Planunterlagen
Kartogrundlage: Liegenschaftskarte V L4-153/1998
Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 5
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet...
Osnabrück, den 09.03.1998
Katasteramt Osnabrück

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
GE1 Gewerbegebiet
GI Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H=9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
OK 103m über NN Höhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß in m, Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
Bahnanlagen

Verkehrsflächen
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Waldrand, Streuobst
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FSP 79986(A) Flächenbezogener Schalleistungspegel zulässiger dB(A)-Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-Nachtwert
Schutzstreifen für 110 kV-Freileitung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Bauverbotszone gem. § 24 NStrG
Altablagung Nr. 59 Malberger Straße (ehemals Fläche Nr. 1 der Begrünung)

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung
2. Bodenfunde
3. Altablagung
4. Streuobstwiese
5. Empfehlung zur Begrünung von Fassaden
6. Empfehlung zur Dachbegrünung
7. Bauverbotszone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Fläche für Wald befinden sich zwei Gewässer dritter Ordnung

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. 220 „Gewerbegebiet Malberger Straße“ beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998
gez. Lunte
Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Gewerbegebiet Malberger Straße“ beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998
gez. Lunte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.05.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998
gez. Lunte
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998
gez. Lunte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB am 15.05.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 9 vom 15.05.98 bekanntgemacht worden.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998
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, 17.02.1998
gez. Lunte
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998
gez. Lunte
Bürgermeister

Beglaubigung
Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.
Georgsmarienhütte, 27/05/1998
Der Bürgermeister im Auftrag

Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 220 „Gewerbegebiet Malberger Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften Abschrift



Übersichtsplan 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (GE1 und GE2)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können gewährt werden, wenn die Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkauften Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage und Art des Betriebes, die Verkaufszeiten sowie 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. (gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Lagerplätze sind in einem Bereich von 30 m entlang der Malberger Straße unzulässig. (gem. § 1 (5) BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

* siehe unten

2. Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Industriegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE3

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung unzulässig.

5. Zulässige Grundfläche

Innerhalb der Gewerbegebiete und des Industriegebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

6. Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Gewerbe- und des Industriegebietes dürfen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige gewerbliche und industrielle Bauten oder Bauteile folgende Höhen über NN nicht überschreiten:

im GE1	OK 103 m über NN
im GE2	OK 104 m über NN
im GI	OK 108 m über NN.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen oder Windkraftanlagen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im GE3 ist die Oberkante der Malberger Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (Schornsteine) und technische Anlagen. (gem. § 18 BauNVO)

7. Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. den Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze und der Verkehrsflächen darf nicht versickert werden und ist nach Rückhaltung in Regenrückhaltebecken in die Kanalisation einzuleiten.

Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

Notwendige Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die jeweiligen Bereiche sind naturnah zu gestalten und weitflächig mit flachen Ufern anzulegen, so daß eine Bepflanzung und dauerhafte Entwicklung mit Schilf und an den Uferzonen mit Stauden und Gräsern möglich ist.

8. Leitungsrechte

Entlang der Trasse der dargestellten Freileitung wird ein Leitungsrecht mit einem Freihalte- und Schutzstreifen (32 m bzw. 21 m) zugunsten des Betreibers der Freileitung festgesetzt. Mit Zustimmung des Betreibers darf die Freileitung unterbaut werden.

9. Begrünung von Stellplätzen

Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern (gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan, 2 x verpflanzte Ware) als einreihige Schnitt- oder Wildhecke einzugrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Außerdem sind die Pkw-Stellplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5 herzustellen.

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnlinie sowie Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie auch die entsprechend festgesetzten Einzelbäume, sind zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen der Fläche durch die Nutzungen angrenzender Flächen auszuschließen.

Die Unterbrechung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern westlich der Bahnlinie ist zwecks Schaffung eines Bahnanschlusses auf einer Breite von 15 m zulässig.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro 100 qm Fläche mindestens 3 großkronige Laubbäume (Stammumfang 8/10 cm bis 10/12 cm) und 50 Laubsträucher gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Gewerbegebiet und dem Industriegebiet ist zwecks Schaffung einer privaten Verkehrsfläche auf einer Breite von 15m zulässig.

12. Waldrand

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des östlichen Waldrandes ist ein mindestens 7 m breiter Gehölzstreifen in Form eines naturnahen Waldsaumes mit Übergangszone und Strauchzone gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan sowie eine vorgelagerte 3 m breite Krautzone anzulegen. Die Krautzone ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

13. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei für je angefangener 250 qm ein hochstämmiger Laubbaum mit 12/14 cm Stammumfang ansonsten Laubsträucher (2 x verpflanzte Ware) gemäß Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

14. Streuobstwiese

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese) ist der vorhandene Bestand zu erhalten und abgängige Bäume sind durch Hochstammobstbäume gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu ersetzen.

* Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)



B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 15m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge oder Versätze von mindestens 1,50m Tiefe oder Öffnungen oder Glasbänder. Völlig verspiegelte Fassaden sind nicht zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich an der der Malberger Straße zugewandten Außenfassade zulässig. Dabei darf die Fläche der Werbeanlage an einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade max. 25 m² betragen und eine Höhe von max. 3 m aufweisen. Sofern an einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade keine Werbeanlage angebracht wird, ist eine freistehende Werbeanlage im Bereich des Gewerbegebietes zwischen Malberger Straße und einer der Malberger Straße zugewandten Außenfassade in einer Größe von max. 15 m² und einer Höhe von max. 3 m zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).

3. Altablagerung

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist durch eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli zu pflegen. Dünger und Biozide sind auf den Flächen nicht zulässig.

5. Empfehlung zur Begrünung von Fassaden

Fassaden mit einer Außenwandhöhe von bis zu 5,00 m sind zu 50 % und Fassaden mit einer Höhe von über 5,00 m sind zu 100 % mit standortheimischen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste der Begrünung zu begrünen. Dabei ist je 2m Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Ausgenommen sind transparente Fassaden. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

6. Empfehlung zur Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern, Stauden etc. extensiv zu begrünen und dauerhaft in dieser Form zu erhalten.

7. Bauverbotszone

Bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ist § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) - vor allem Absatz 6 und Absatz 7 - anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Fläche für Wald befinden sich zwei Gewässer dritter Ordnung.