

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (GE1 und GE2)

Innhalb 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 Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden

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

Innhalb 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 Verkaufzeiten 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) V.m. § 1 (9) BauNVO)

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

Innhalb der Gewerbegebiete sind Vergnügungststätten nicht zulässig (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

* siehe unten

2. Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innhalb 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 Schwingwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden

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

3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE3

Innhalb 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

Innhalb 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

Innhalb des Gewerbe- und des Industriegebietes dürfen Geschäfte-, 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 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 innhalb 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 flächigen 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 10x12 cm bis 12x14 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 einzurünnen. 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 Herzstellen

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 10x12 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 Waldsaumes mit Übergangzone und Krautzone 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 einschl. 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

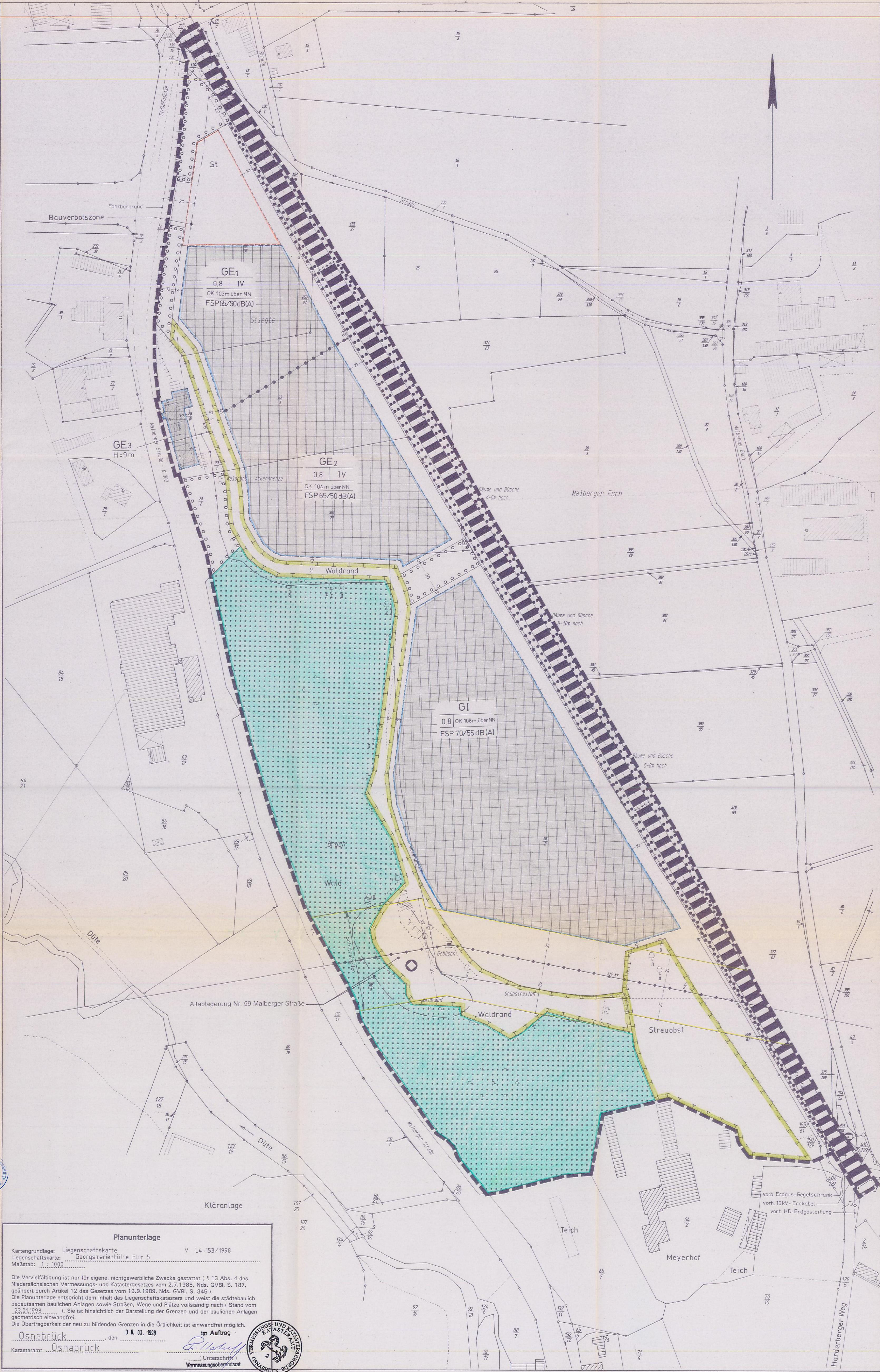
§ 1 Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 15m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch 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

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



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 70/65 dB(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 innhalb eines Baugebietes
- Bauverbotszone gem. § 24 NSRtG
- Altablagierung Nr. 59 Malberger Straße (ehemals Fläche Nr. 1 der Begründung)

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 fruhgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1990, Nds. GVBG S. 57f.)
- 3. Altablagierung**
Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagierungen 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. Dünge und Biotope 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 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 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 innhalb der Bauverbotszone ist § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSRtG) - vor allem Absatz 6 und Absatz 7 - anzuwenden

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innhalb 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



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

Der Aufstellungsbeschuß 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 auszuiegen

Georgsmarienhütte, 17.02.1998



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



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 rechtsverbindlich geworden

Georgsmarienhütte, 20.05.1998



Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden

Georgsmarienhütte, 10.02.2000



Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

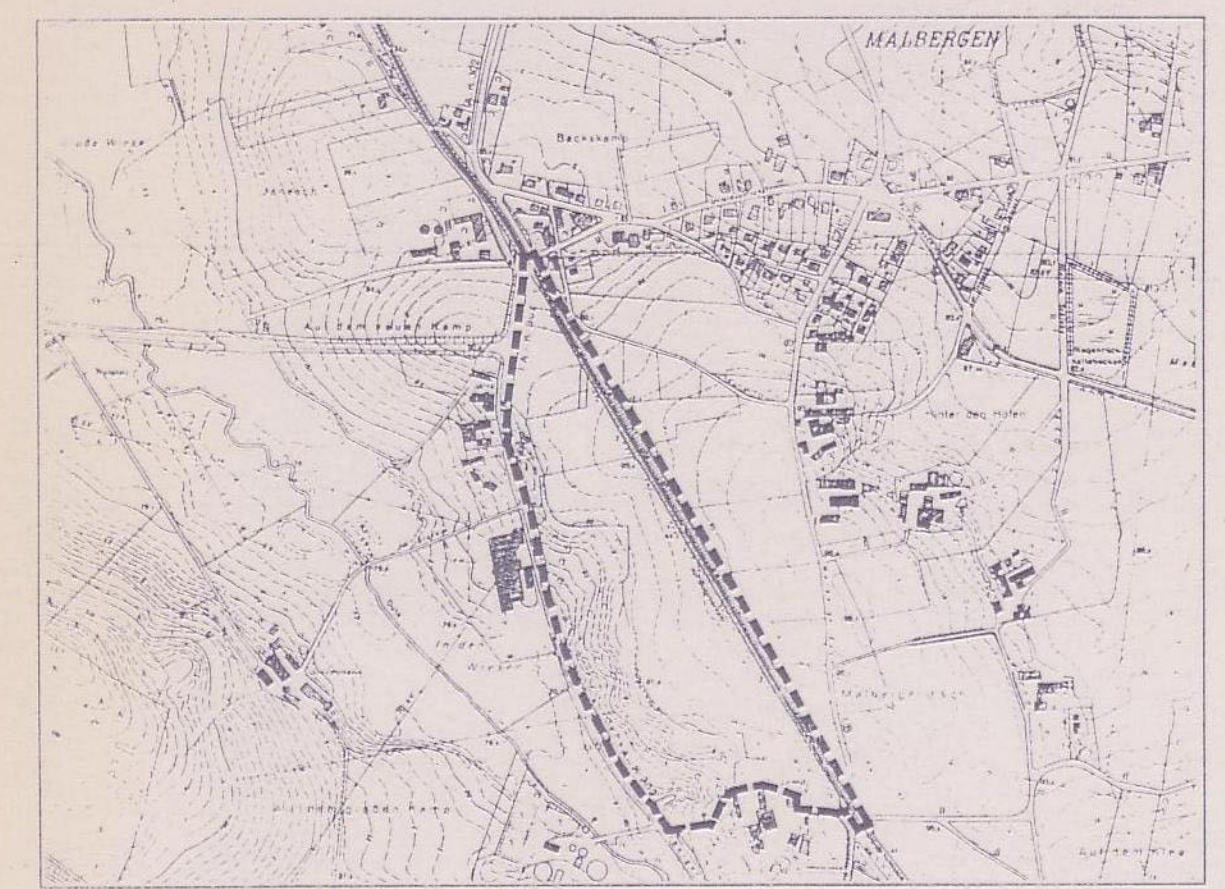
S

Bürgermeister

UNTERSCHRIFT
Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 220
„Gewerbegebiet Malberger Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (GE1 und GE2)

Innere der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 VOI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Umwertungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Innere 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)

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

2. Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innere der Industriegebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 VOI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Umwertungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE3

Innere 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 angegebenen Flächen mit Flächenbezeichnung zulässig.

5. Zulässige Grundfläche

Innere 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

Innere der 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

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 zum 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 Begründung zum Bebauungsplan mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubbäumen (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, Rasengrasssteine, offenes Pflaster, großflüßiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abfließwert 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 entsprechenden festgelegten 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 60 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 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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 15m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verputzung oder Versteife von mindestens 1,50m Tiefe oder Öffnungen oder Glasbänder. Voll verglaste 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 Werbeanlagen 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.

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

Planunterlagen

Kartensgrundlage: Liegenschaftskarte V L4-153/1998

Liegenschaftskarte: Georgsmarienhütte Flur 5

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet i. § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.8.1989, Nds. GVBl. S. 345.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 23.01.1998.

I. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 09.03.1998

Katasteramt Osnabrück

Im Auftrag

gez. Ritterhoff

(Unterschrift)

Vermessungsbeamt

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 12m 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

Einfahtbereich

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:

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FSP 7998dB(A) Flächenbezogener Schallleistungspegel 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

Altanlagerung 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. 517).
- Altanlagerung**
Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altanlagerungen 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 Biozide 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 Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.
- 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 (NSrG) - vor allem Absatz 6 und Absatz 7 - anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innere 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 Satzungsbeschluss.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998

S. gez. Lunte
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

S. 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. 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 ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998

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 09.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 17.02.1998

S. 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. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.98 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 20.05.1998

S. gez. Lunte
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 10.02.2000

S. gez. Lunte
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Georgsmarienhütte,

S. Bürgermeister

Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 23.05.1998
Der Bürgermeister
im Auftrag

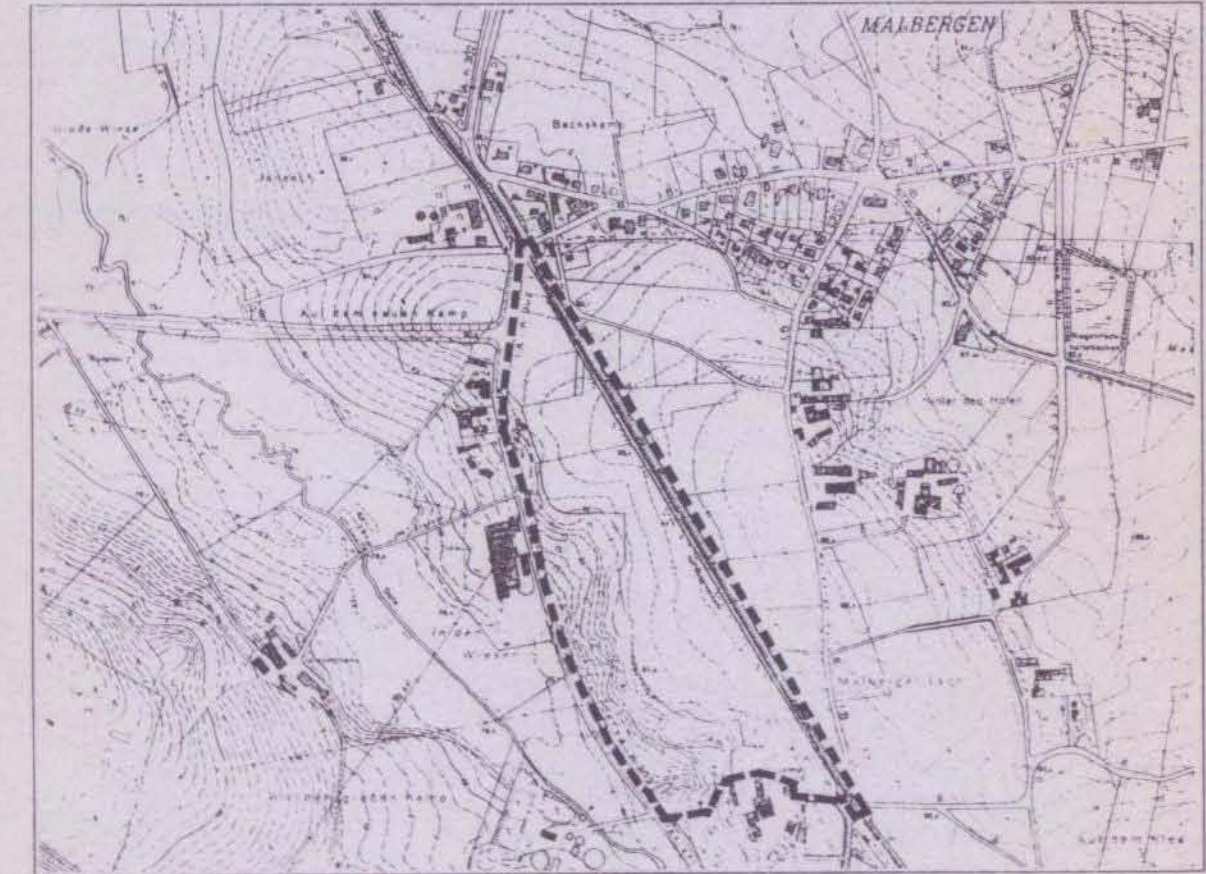


Stadt Georgsmarienhütte

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 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 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, openporiges 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.