



STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "SANIERUNG ALTE KOLONIE" 5. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BOB, I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BOB, I. S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemauerte Grenze
- Flurgrenze
- Flurfläche- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurflächennummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- Überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung

I, II u.s.w. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

a abweichende Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

F+R+A Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

Fläche für Versorgungsanlagen

Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

Fassadenbegrünung i. V. m. § 6c der textlichen Festsetzungen

anzupflanzende Einzelbäume (gem. § 9(1) Nr. 25a BauNVO)

zu erhaltende Einzelbäume (gem. § 9(1) Nr. 25b BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauNVO)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- ### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)
- a) Die Verkaufsfliche jedes Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet darf 1.000 qm nicht übersteigen.
- b) Wohnnutzungen nach § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (betriebsgebundene sowie sonstige Wohnungen) sind im Teilgebiet MK I nicht zulässig; im Teilgebiet MK II sind sie nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig.
- c) Vergnügungsstätten mit regelmäßigen Musik- und/oder Tanzveranstaltungen in der Nachtzeit (Diskotheken) sind im Plangebiet nicht zulässig.
- d) Die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 16 (2) BauNVO)
- Im Teilgebiet MK I darf die Traufhöhe der Gebäude maximal 107 Meter ü. NN, die Firsthöhe maximal 112 Meter ü. NN betragen.
- § 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 BauNVO eingehalten werden müssen.
- § 4 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauNVO)
- Innerhalb der in nördlicher Verlängerung der Hermannstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist eine Durchquerungsmöglichkeit für den öffentlichen Fußgängerverkehr freizuhalten. Alle mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von hochbaulichen Anlagen und Gehlängelpflanzungen freizuhalten. Die Anlage von befestigten Stellplätzen ist zulässig.
- § 5 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO)
- Stellplatzanlagen sind nur auf den entsprechend festgesetzten sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gemäß § 4 festgesetzte Durchquerungsmöglichkeit für den öffentlichen Fußgängerverkehr ist bei der Anlage der Stellplätze zu berücksichtigen.
- § 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bodenverunreinigungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO)
- 6.1 Regelungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- a) Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- b) Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
- c) Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.
- d) Sollten während der Bauzeit Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Reinigung etwaiger anfallender kontaminierter Wasser zu treffen. Diesbezügliche Maßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- 6.2 Regelungen für den Bereich der Hermannstraße und östlich der Hermannstraße und Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauNVO (Teilgebiet MK I)
- Bei dem überplanten Bereich (MK I) handelt es sich um einen Altstandort sowie eine Altablagerung. Als Ergebnis der Untersuchungen der Fläche ist generell eine Bebauung möglich.
- a) Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Begründete Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
- b) Mit der Errichtung des Bauunterlages ist die Gutachter zu benennen, der erforderliche Erdarbeiten begleitet. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherheitsmaßnahmen sind vorzusehen. Notwendige Erdarbeiten sind hinsichtlich auftretender Auffälligkeiten zu beobachten. Im Einzelfall ist der Landkreis Osnabrück, Amt für Abfall- und Wasserversorgung, zu beteiligen.
- c) Die Grundstückefläche ist weitestgehend zu versetzen.
- d) An der südlichen Grenze des Planbereiches ist im Grundwasseranstrom eine Messstelle zu errichten, Parameterumfang und Häufigkeit der Probenentnahme wird durch gesonderten Bescheid festgelegt.
- e) Das Grundstück ist während der Bauphase gegen das Betreten Unbefugter abzusichern.
- § 7 Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauNVO)
- a) Auf den Stellplatzanlagen oder den an sie angrenzenden Freiflächen ist je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbäum einheimischer, standortgerechter Sorten in einer Mindest-Pflanzqualität 14/16, dreimal verpflanzt, zu pflanzen. Obstbäume sind nicht zulässig.
- b) Für die in der Planzeichnung festgesetzten neuanzupflanzenden Bäume sind Linden (tillo cordata) in einer Mindest-Pflanzqualität 14/16, dreimal verpflanzt, zu wählen.
- c) Die Südfassaden der Gebäude im Teilgebiet MK I entlang der festgesetzten Baulinie sowie die Ost- und Nordseite außerhalb der Bereiche mit Stellplätzen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen in voller Länge mit einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu begrünen. Rank- oder Kletterpflanzen mit essbaren Früchten sind nicht zulässig.
- d) Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Anpflanzungen sind durch entsprechende Neuanpflanzungen umgehend zu ersetzen.
- § 8 Höhenlage der baulichen Anlagen und Stellplätze (§ 9 (2) BauNVO)
- Im Teilgebiet MK I darf die Höhenlage der Stellplätze und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude maximal 103,5 Meter über NN betragen.
- § 9 Aufhebung geltender Bebauungsplanfestsetzungen
- Der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 "Sanierung Alte Kolonie" sowie seiner 2. Änderung treten im Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 außer Kraft.
- ### B: Gestalterische Festsetzungen
- Daachformen und -neigungen
- Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Sattel-, Walms- oder Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen. Dächer von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie untergeordneten Bauteilen sind hiervon ausgenommen.
- Dachmaterialien
- Für die geneigten Dächer sind Docheindeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen zulässig. Glänzend engoblierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- Für die o.g. Tonziegel und Betondachsteine sind nur Farben im Rahmen der Farbreihe Rot-Rotbraun nach Farbregister RAL 840 HR zulässig. Diese sind: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmirrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxydrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot).

HINWEISE

1. Für den Bereich, der in der Planzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet ist, sind die Empfehlungen der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01/71/5947/00 des Büros Prüftchnik IFFP GmbH & Co. KG vom 20.09.2000 bezüglich der Grundstücksnutzung und der Behandlung der im Erdboden vorhandenen Schadstoffe zu beachten.

2. Im Plangebiet liegen gewerbliche und verkehrliche Immissionen vor, die im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Kerngebiete (MK) liegen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird empfohlen, die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nord-, West- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R' wres = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, sollte aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern erfolgen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (hier Süd) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen. Die Außenbereiche (Terrassen, Gärten, usw.) sollten im Lärmschatten der Gebäude und anderer Baukörper errichtet werden (Südsseite).

3. Aufgrund der Existenz der südlich an das Teilgebiet MK I angrenzenden Wohngebäude ist in diesem Teilgebiet eine LKW-Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht möglich.

4. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet von der vorhandenen Landesstraße 95 – Klüverstraße – tangiert wird und dass hiervon Immissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Bei einer sensiblen Nutzung wie z.B. der Anmietung eines Lebensmittelverarbeitenden Betriebes ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses Erfordernis ergibt sich sowohl aus dem Altstandortverdict wie auch aus der Nachbarschaft zur Schwerindustrie. Als Belastungsschwerpunkt ist die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.

EMPFEHLUNGEN

1. Solarenergie

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO₂-Ausstoßes wird der Einsatz von Solarkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

2. Regenwassernutzung

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Es sind dabei grundsätzlich die Festsetzungen der DIN 1989 einzuhalten. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.

3. Fassadenbegrünung/Gründächer

Die Außenwandflächen sollten auch in den Bereichen, für die dies nicht gemäß § 7 c) dieser textlichen Festsetzungen vorgeschrieben ist, mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. "Gründächern" bei flachgeneigten Gebäudebedeckungen wird ebenfalls empfohlen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesgesetzes (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. 116 "Sanierung Alte Kolonie" 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den beschriebenen textlichen Festsetzungen, sowie den beschriebenen örtlichen Verordnungen beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, 5. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2001 örtlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1035/2001
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1955, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 12. Juli 2001

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2001 örtlich/bürokratisch bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.05.2001 bis 15.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 116 5. Änderung gemäß § 10 (3) BauGB am 31.07.2001 im Amtsblatt Nr. 14 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2001 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

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, den 14.08.2001

Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Georgsmarienhütte, den 14.08.2001

Bürgermeister

Übersichtskarte M 1:5.000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	200252	Datum	Zeichen
	Lubenow - Witschel + Partner GbR		2000-11	Ev
	gezeichnet	2000-11	11	We
	geprüft	2001-06	06	Ev
	freigegeben	2001-06	06	Ev

Wollenhorst, den 2001-06-20

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 116

"Sanierung Alte Kolonie"

mit örtlichen Bauvorschriften

5. Änderung

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Untersage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

H:/Gmh/200252/Proene/Bp/Bplan05.dwg

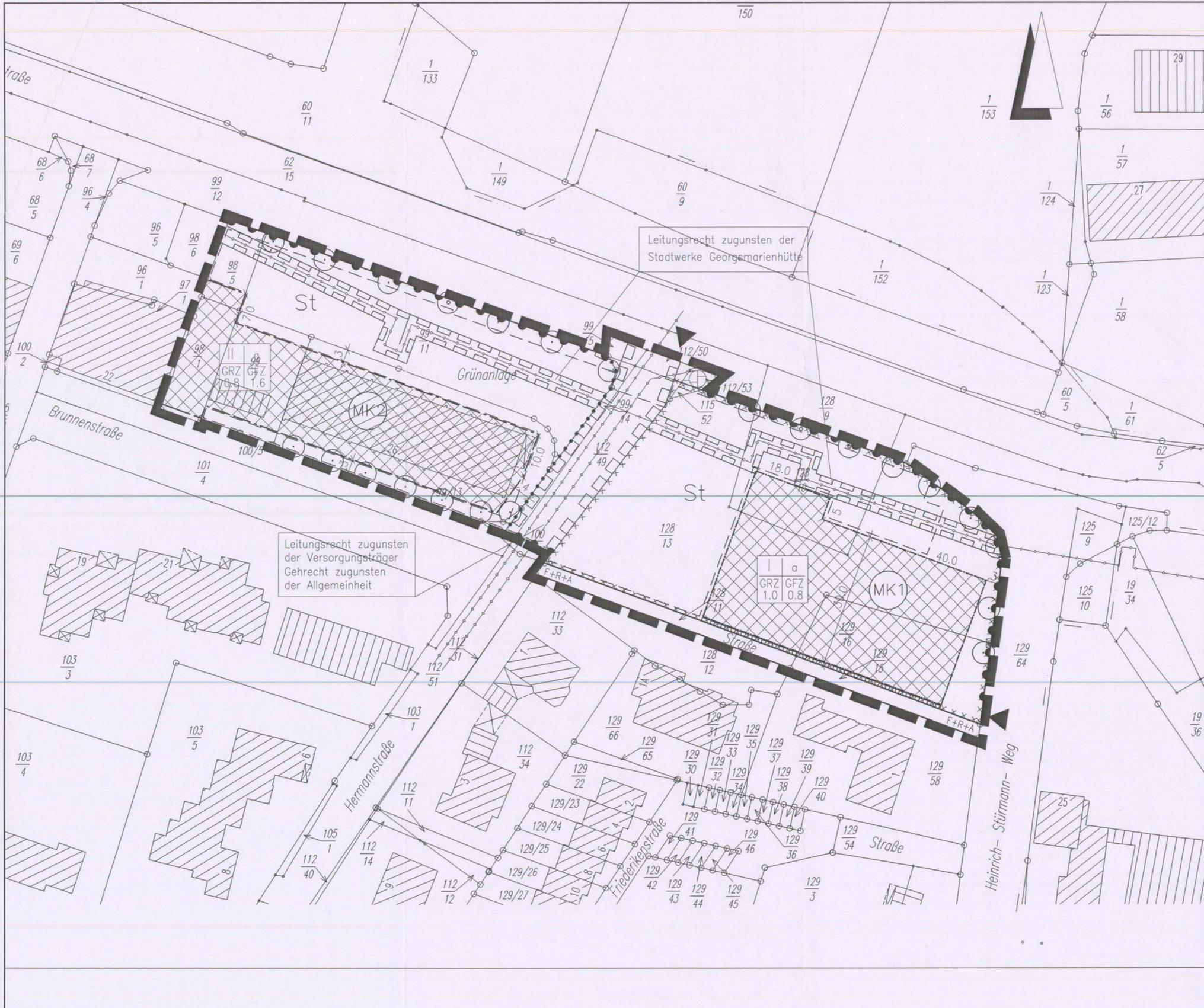


STADT GEORGSMARIENHÜTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 116

"SANIERUNG ALTE KOLONIE"

5. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentums- grenze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich
 - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen
 - nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- a abweichende Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- öffentliche Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Pumpwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Fassadenbegrünung i. V. m. § 6c der textlichen Festsetzungen
 - anzupflanzende Einzelbäume (gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB)
 - zu erhaltende Einzelbäume (gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Beglaubigung

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

Georgsmarienhütte, *Maq. Roed*
Der Bürgermeister
im Auftrag



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

a) Die Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet darf 1.000 qm nicht übersteigen.

b) Wohnnutzungen nach § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (betriebsgebundene sowie sonstige Wohnungen) sind im Teilgebiet MK I nicht zulässig; im Teilgebiet MK II sind sie nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig.

c) Vergnügungsstätten mit regelmäßigen Musik- und/oder Tanzveranstaltungen in der Nachtzeit (Diskotheken) sind im Plangebiet nicht zulässig.

d) Die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

Im Teilgebiet MK1 darf die Traufhöhe der Gebäude maximal 107 Meter ü. NN, die Firsthöhe maximal 112 Meter ü. NN betragen.

§ 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO eingehalten werden müssen.

§ 4 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in nördlicher Verlängerung der Hermannstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist eine Durchquerungsmöglichkeit für den öffentlichen Fußgängerverkehr freizuhalten.

Alle mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von hochbaulichen Anlagen und Gehölzanzpflanzungen freizuhalten. Die Anlage von befestigten Stellplätzen ist zulässig.

§ 5 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplatzanlagen sind nur auf den entsprechend festgesetzten sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gemäß § 4 festgesetzte Durchquerungsmöglichkeit für den öffentlichen Fußgängerverkehr ist bei der Anlage der Stellplätze zu berücksichtigen.

§ 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bodenverunreinigungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Regelungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

a) Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

b) Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.

c) Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

d) Sollten während der Bauzeit Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Reinigung etwaiger anfallender kontaminierter Wässer zu treffen. Diesbezügliche Maßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

6.2 Regelungen für den Bereich der Hermannstraße und östlich der Hermannstraße und Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Teilgebiet MK I)

Bei dem überplanten Bereich (MK I) handelt es sich um einen Altstandort sowie eine Altablagerung. Als Ergebnis der Untersuchungen der Fläche ist generell eine Bebauung möglich.

a) Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Begründete Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.

b) Mit der Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen, der erforderliche Erdarbeiten begleitet. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherheitsmaßnahmen sind vorzusehen. Notwendige Erdbewegungen sind hinsichtlich auftretender Auffälligkeiten zu beobachten. Im Einzelfall ist der Landkreis Osnabrück, Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft, zu beteiligen.

c) Die Grundstücksfläche ist weitestgehend zu versiegeln.

d) An der südlichen Grenze des Planbereiches ist im Grundwasseranstrom eine Messstelle zu errichten. Parameterumfang und Häufigkeit der Probenentnahme wird durch gesonderten Bescheid festgelegt.

e) Das Grundstück ist während der Bauphase gegen das Betreten Unbefugter abzusichern.

HINWEISE

1. Für den Bereich, der in der Planzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet ist, sind die Empfehlungen der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01.71.6947.00 des Büros Prüftechnik IFEP GmbH & Co. KG vom 20.09.2000 bezüglich der Grundstücksnutzung und der Behandlung der im Erdboden vorhandenen Schadstoffe zu beachten.
2. Im Plangebiet liegen gewerbliche und verkehrliche Immissionen vor, die im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Kerngebiete (MK) liegen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird empfohlen, die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in Wohnungen an den Nord-, West- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res} = 35$ dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, sollte aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern erfolgen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (hier Süd) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, usw.) sollten im Lärmschatten der Gebäude und anderer Baukörper errichtet werden (Südseite).
3. Aufgrund der Existenz der südlich an das Teilgebiet MK 1 angrenzenden Wohngebäude ist in diesem Teilgebiet eine LKW-Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht möglich.
4. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet von der vorhandenen Landesstraße 95 – Klöcknerstraße – tangiert wird und dass hiervon Immissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Bei einer sensiblen Nutzung wie z.B. der Ansiedlung eines Lebensmittelverarbeitenden Betriebes ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses Erfordernis ergibt sich sowohl aus dem Altlastenverdacht wie auch aus der Nachbarschaft zur Schwerindustrie. Als Belastungsschwerpunkt ist die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.

EMPFEHLUNGEN

1. Solarenergie
Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO₂-Ausstoßes wird der Einsatz von Solarkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.
2. Regenwassernutzung
Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Es sind dabei grundsätzlich die Festlegungen der DIN 1988 einzuhalten.
Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist bei den Stadtwerken Georgsmarienhütte zu beantragen.
3. Fassadenbegrünung/Gründächer
Die Außenwandflächen sollten auch in den Bereichen, für die dies nicht gemäß § 7 c) dieser textlichen Festsetzungen vorgeschrieben ist, mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. "Gründächern" bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

§ 7 Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Auf den Stellplatzanlagen oder den an sie angrenzenden Freiflächen ist je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer, standortgerechter Sorten in einer Mindest-Pflanzqualität 14/16, dreimal verpflanzt, zu pflanzen. Obstbäume sind nicht zulässig.

b) Für die in der Planzeichnung festgesetzten neuanzupflanzenden Bäume sind Linden (*tilia cordata*) in einer Mindest-Pflanzqualität 14/16, dreimal verpflanzt, zu wählen.

c) Die Südfassaden der Gebäude im Teilgebiet MK 1 entlang der festgesetzten Baulinie sowie die Ost- und Nordseite außerhalb der Bereiche mit Stellplätzen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen in voller Länge mit einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu begrünen. Rank- oder Kletterpflanzen mit essbaren Früchten sind nicht zulässig.

d) Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Anpflanzungen sind durch entsprechende Neuanpflanzungen umgehend zu ersetzen.

e) Entlang der L 95 ist die vorhandene, zu erhaltende Baumreihe mit einer Unterpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu versehen.

§ 8 Höhenlage der baulichen Anlagen und Stellplätze (§ 9 (2) BauGB)

Im Teilgebiet MK1 darf die Höhenlage der Stellplätze und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude maximal 103,5 Meter über NN betragen.

§ 9 Aufhebung geltender Bebauungsplanfestsetzungen

Der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 "Sanierung Alte Kolonie" sowie seiner 2. Änderung treten im Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 außer Kraft.

B: Gestalterische Festsetzungen

Dachformen und -neigungen

Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen. Dächer von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie untergeordneten Bauteilen sind hiervon ausgenommen.

Dachmaterialien

Für die geneigten Dächer sind Dacheindeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen zulässig. Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Für die o.g. Tonziegel und Betondachsteine sind nur Farben im Rahmen der Farbreihe Rot-Rotbraun nach Farbregister RAL 840 HR zulässig. Diese sind: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxydrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot).