

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30. 03. 1994

gez. Lunte (Siegel) i. V. gez. Middelberg (Stadtdirektor)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 19. 05. 1993 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06. 09. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 30. 03. 1994 S. i. V. gez. Middelberg (Stadtdirektor)

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 ..... (Katasteramt Osnabrück).

## Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

plankontor oldenburg

Nadorster Straße 139  
26123 Oldenburg  
Tel.: 0441/98071-0  
Fax: 0441/98071-90  
Dipl.-Ing. Hans Meyer

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 10. 11. 1993 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. 11. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 23. 11. 1993 bis 30. 12. 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 30. 03. 1994 S. i. V. gez. Middelberg (Stadtdirektor)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat der Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09. 02. 1994 als Satzung (§ 10) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 30. 03. 1994 S. i. V. gez. Middelberg (Stadtdirektor)

## Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

## Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Georgsmarienhütte, den ..... (Stadtdirektor)

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 12 BauGB am 15. 03. 1994 Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.

Die Änderung der Bebauungsplanänderung ist damit am 15. 03. 1994 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 22. 03. 95 S. gez. Lichte (Stadtdirektor)

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 05. 09. 96 S. gez. Lichte (Stadtdirektor)

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 08. 08. 2002

## Beglaubigung

Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird beglaubigt.

Hiermit wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, den 25. 04. 1994

Der Stadtdirektor

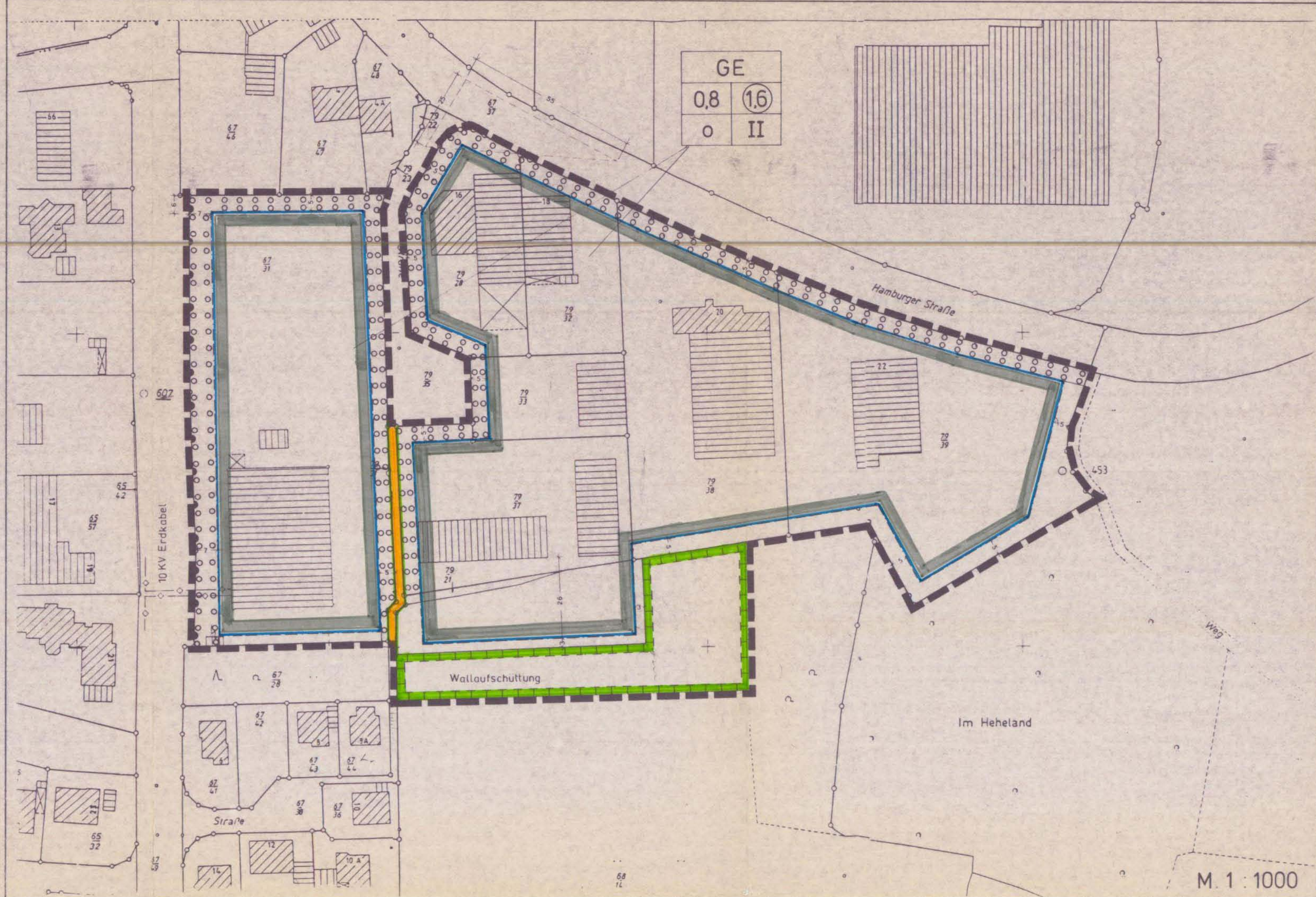
Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Der Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschoßflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreieck

10 kV Erdkabel

## Hinweise

### 1. (Gestalterische Hinweise)

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Zur Bodenbefestigung großflächiger Stell- und Lagerflächen, Grundstückswege und -zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (> = 30 %) gewählt werden.

### 2. (Brauchwassernutzung)

Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt anzeigepflichtig ist. Gleichzeitig wird auf die Möglichkeit der Förderung der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser hingewiesen.

### Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trink- und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

### 3. (Bodenfunde)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Falle ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

### 4. (Hinweise des Katasteramtes)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

### 5. (Kosten und Maßnahmen der Durchführung)

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom Bebauungsplan angelegt sind.

### 6. (Inkrafttreten)

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Bereich der 1. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.

## Textliche Festsetzungen

### 1. (Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen)

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.

### 2. (Gebäudehöhen)

Innerhalb der Gewerbegebiete wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,0 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Ausgenommen davon sind Verwaltungsgebäude und untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen technischer Anlagen wie Filter-Rückspulgeräte, Kranbahnen etc.

### 3. (Vollgeschosse - Ausnahmeregelung)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Zahl der Vollgeschosse - kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt bei Verwaltungsgebäuden eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn es sich um ein Dachgeschosß handelt, das im Sinne von § 2 Abs. 2 NBauO als Vollgeschosß gilt.

### 4. (Grünstreifen)

Die Grundstücke sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mind. 5,00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Büschen so zu bepflanzen und zu unterhalten, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Grünstreifens entsteht. Ausnahmen vom Pflanzgebot sind im Falle einer Grenzbebauung nach Abstimmung mit der Stadt möglich. In diesem Fall sind entsprechende Ersatzflächen auf dem Grundstück nachzuweisen. Straßenseitig ist gem. den nebenstehenden zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls eine Schutzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Büschen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünstreifen entlang der Straße dürfen nur für die erforderlichen Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

### 5. (Begrünung der privaten Kfz-Stellplatzflächen)

Die privaten Kfz-Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken sind anteilig mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum je fünf Stellplätze anzusetzen ist. Darüber hinaus sind die Kfz-Stellplatzflächen mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

### 6. (Ausgleichsmaßnahmen)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen sind nur standortgerechte Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2046/93  
Liegenschaftskarte: 3787 A B  
Maßstab: 1: 1000

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 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.1993). 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.

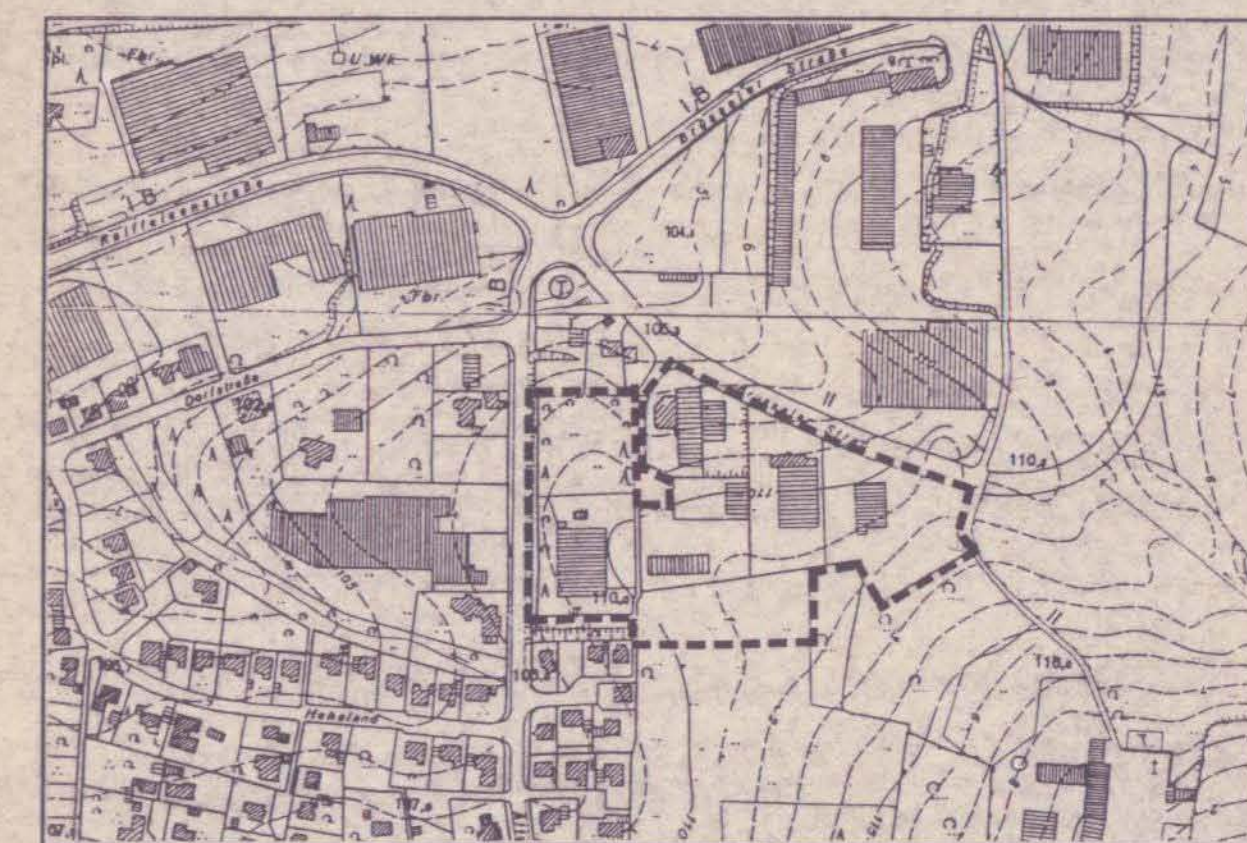
Osnabrück, den 21.04.1994  
Katasteramt Osnabrück i. V. gez. Dr. Wissel, Vm. OR  
(Unterschrift)

## Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 165  
Gewerbegebiet im Hehelande

## ABSCHRIFT

### 1. Änderung



Übersichtsplan M. 1:5.000

plankontor oldenburg

Nadorster Straße 139, 26123 Oldenburg  
Tel. 0441/98071-0 Fax 0441/98071-90



## **Textliche Festsetzungen**

### **1. (Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen)**

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.

### **2. (Gebäudehöhen)**

Innerhalb der Gewerbegebiete wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,0 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Ausgenommen davon sind Verwaltungsgebäude und untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen technischer Anlagen wie Filter-Rückspülgeräte, Kranbahnen etc..

### **3. (Vollgeschosse - Ausnahmeregelung)**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Zahl der Vollgeschosse - kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt bei Verwaltungsgebäuden eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um ein Dachgeschoß handelt, das im Sinne von § 2 Abs. 2 NBauO als Vollgeschoß gilt.

### **4. (Grünstreifen)**

Die Grundstücke sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mind. 5,00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Büschen so zu bepflanzen und zu unterhalten, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Grünstreifens entsteht. Ausnahmen vom Pflanzgebot sind im Falle einer Grenzbebauung nach Abstimmung mit der Stadt möglich. In diesem Fall sind entsprechende Ersatzflächen auf dem Grundstück nachzuweisen. Straßenseitig ist gem. den nebenstehenden zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls eine Schutzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Büschen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünstreifen entlang der Straße dürfen nur für die erforderlichen Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

### **5. (Begrünung der privaten Kfz-Stellplatzflächen)**

Die privaten Kfz-Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken sind anteilig mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum je fünf Stellplätze anzusetzen ist. Darüber hinaus sind die Kfz-Stellplatzflächen mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

### **6. (Ausgleichsmaßnahmen)**

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen sind nur standortgerechte Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.



## Hinweise

### 1. (Gestalterische Hinweise)

Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß begrenzt, das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Zur Bodenbefestigung großflächiger Stell- und Lagerflächen, Grundstückswege und -zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil ( $> = 30 \%$ ) gewählt werden.

### 2. (Brauchwassernutzung)

Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadt anzeigepflichtig ist. Gleichzeitig wird auf die Möglichkeit der Förderung der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser hingewiesen.

Zusätzlicher Hinweis der Stadtwerke Georgsmarienhütte:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muß eine Verwechslung von Trink- und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

### 3. (Bodenfunde)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.04.1978). In diesem Falle ist umgehend die Stadt Georgsmarienhütte bzw. der Landkreis Osnabrück bzw. die Bezirksregierung Weser-Ems zu benachrichtigen.

### 4. (Hinweise des Katasteramtes)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes v. 0.2.07.1985 - Nds. GVBL S. 187).

### 5. (Kosten und Maßnahmen der Durchführung)

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes einschl. der Kosten der Durchführung in der Begründung vom Bebauungsplan argelegt sind.

### 6. (Inkrafttreten)

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Bereich der 1. Änderung alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.