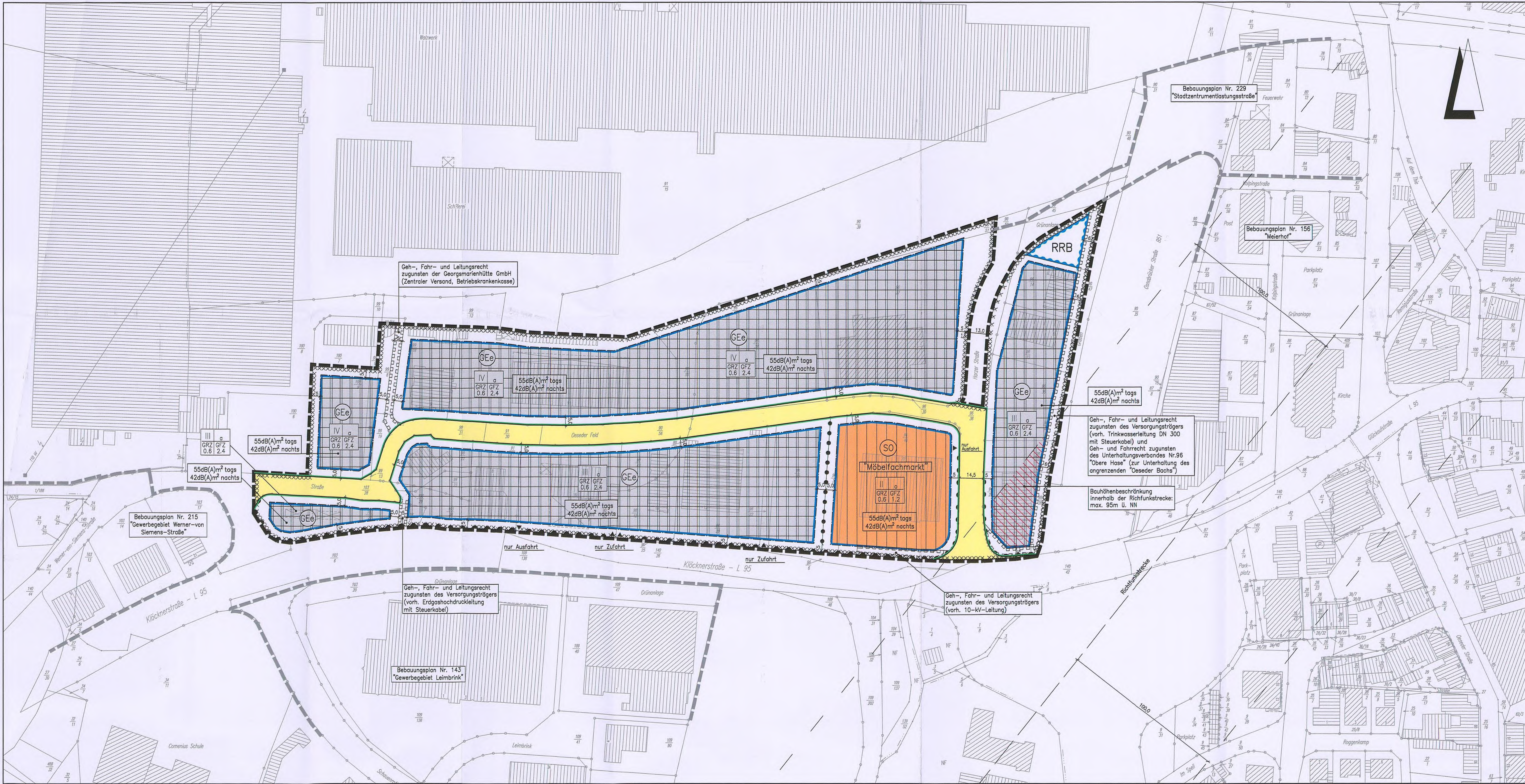


# BEBAUUNGSPLAN NR. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld"



<b>Präambel und Ausfertigung</b> Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Georgsmarienhütte, den 16.04.2006	
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 214 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.1995 öffentlich bekanntgemacht. Georgsmarienhütte, den 16.04.2006	
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Liegenschaftskarte: Oesede Flur 2 Maßstab: 1:1000 Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBG 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.10.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei nachweisbar. Oeseder, den 16.04.2006 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftskataster - Katasteramt - Vermessungsamtsdirektor Unterschrift	
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> Die Öffentlichkeit ist am 16.04.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.2006 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden. Georgsmarienhütte, den 16.04.2006	
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.10.2005 bis 14.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden. Georgsmarienhütte, den 16.04.2006	
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Georgsmarienhütte, den 16.04.2006	
<b>Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.05.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2006 rechtsverbindlich geworden. Georgsmarienhütte, den 24.05.2006	
<b>Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften</b> Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beschlichte Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beschlichte Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich. Georgsmarienhütte, den 24.05.2006	

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BOB, I. S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BOB, I. S. 496).

<b>I. Bestandsangaben</b> Gemarkungsgrenze Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß Höhenlinien mit Höhenangaben über NN Flurstücknummer Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.	
<b>II. Festsetzungen des Bebauungsplans</b> 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Überbauener Bereich abgegrenztes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht überbauener Bereich Überbauener Bereich Sondergebiet gem. § 10 BauNVO nicht überbauener Bereich	
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO) i. l. usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO) abweichende Bauweise	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrten	

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB) RRB Regenrückhaltebecken 15. Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Möbels der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne Richtfunkstrecke (Bauhöhenbeschränkung)	
--	--

## 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- Flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO  
Innerhalb des Plangebietes sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO  
a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind zwischen "Köckerstraße" und "Oeseder Feld" Lagerplätze für die Auslieferung von Waren, die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.  
Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur in Gebäuden zulässig. Ausnahme: diese Anlagen auch unter freiem Himmel zulässig, sofern sie auf vollständig versiegeltem Untergrund errichtet werden.
- Sondergebiet (SO) "Möbelfachmarkt" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Die Verkaufsfläche ist auf maximal 3.000 m² begrenzt.
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 und Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
a) Verkaufsfächen für den Verkauf von Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig:  
Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation  
Kunst / Antiquitäten  
Baby- / Kinderartikel  
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
Unterhaltungselektronik / Computer  
Elektrohaushaltswaren  
Foto / Optik  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien  
Bastelartikel, Kunstgewerbe  
Musikinstrumente  
Uhren / Schmuck  
Spielwaren, Sportartikel  
Lebensmittel, Getränke  
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren  
Darin eingeschlossen sind auch temporäre bzw. mobile Verkaufsstände z.B. für Saisonwaren wie Blumen, Obst, Gemüse, Glühwein, o.ä. sowie sog. "Böden-shops".  
b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind im GE-Gebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfäche der Geschosfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfäche ist auf maximal 100 m² begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.  
c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentengruppen der Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfäche, -  
- im GE-Gebiet maximal jedoch 50 m² und  
- im SO-Gebiet maximal 280 m²  
zulässig.

### gem. § 19 BauNVO

### Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.

### 6 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

## § 7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur in Gebäuden zulässig. Ausnahme: diese Anlagen auch unter freiem Himmel zulässig, sofern sie auf vollständig versiegeltem Untergrund errichtet werden.

## § 8 Ausweisung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### und sonstige Hinweise

#### 2.1 Baugebiete- und Baubeschränkungszone

Entlang der B 51 "Oeseder Straße" gilt gem. § 24 Nr. 2 des NdschG die 20 m Baugebietezone und die 40 m Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand).  
Innerhalb der Baugebietezone ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig.  
Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hieraus ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers bedarf.

#### 2.2 Emissionen von der B 51

Von der B 51 und von der L 94 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### 2.3 Archaische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlösschen, Schabacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NdschG dem Denkmalschutzbehörde (NdschG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### 2.4 Gestaltungsgrundsätze

Für das Plangebiet gilt die "Ordnung Bauvorschriften über Gestaltung Gewerbepark Georgsmarienhütte" vom Januar 1997. Darin enthalten sind Regelungen zu:  
- Dachausbildung,  
- Höhe baulicher Anlagen,  
- Baukörper- / Fassadengliederung,  
- Einfriedungen,  
- Werbung,  
- Freizeitanlagen und  
- Grundstücksfreiflächen  
Auf diese Satzung einschließlich Begründung wird verwiesen.

## 2.5 Altlasten

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes haben ergeben, dass generell eine Bebauung möglich ist (Gutachten Nr. 1178 / 94/00064, 1178 / 94/12/064 und 1250 / 95/04/1205, Dr. Nieke). Es können jedoch kleinfeldige Verunreinigungen durch die Auffüllungsgeschichte vorhanden sein, die im Einzelfall eine Bebauung verhindern oder erschweren. Deshalb sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Realisierung folgende Hinweise zu beachten:

- Bei einer sensiblen Nutzung, wie z.B. der Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes ist eine Einzelaltlastuntersuchung erforderlich.

- Grundsätzlich dürfen keine Kellerräume errichtet werden. Ausnahmen sind nach Einzelprüfung möglich.

- Bodenschub ist grundsätzlich zu minimieren und es sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Soweit bei Erdarbeiten dennoch Bodenschub auftritt, sind diese Arbeiten geotechnisch zu begleiten. Mit Errichtung des Bauunterbaus ist ein geeigneter Querschnitt zu benennen.

- Auf die zu bepfanzenden Grundstücksflächen ist eine mindestens 0,50 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzuführen.

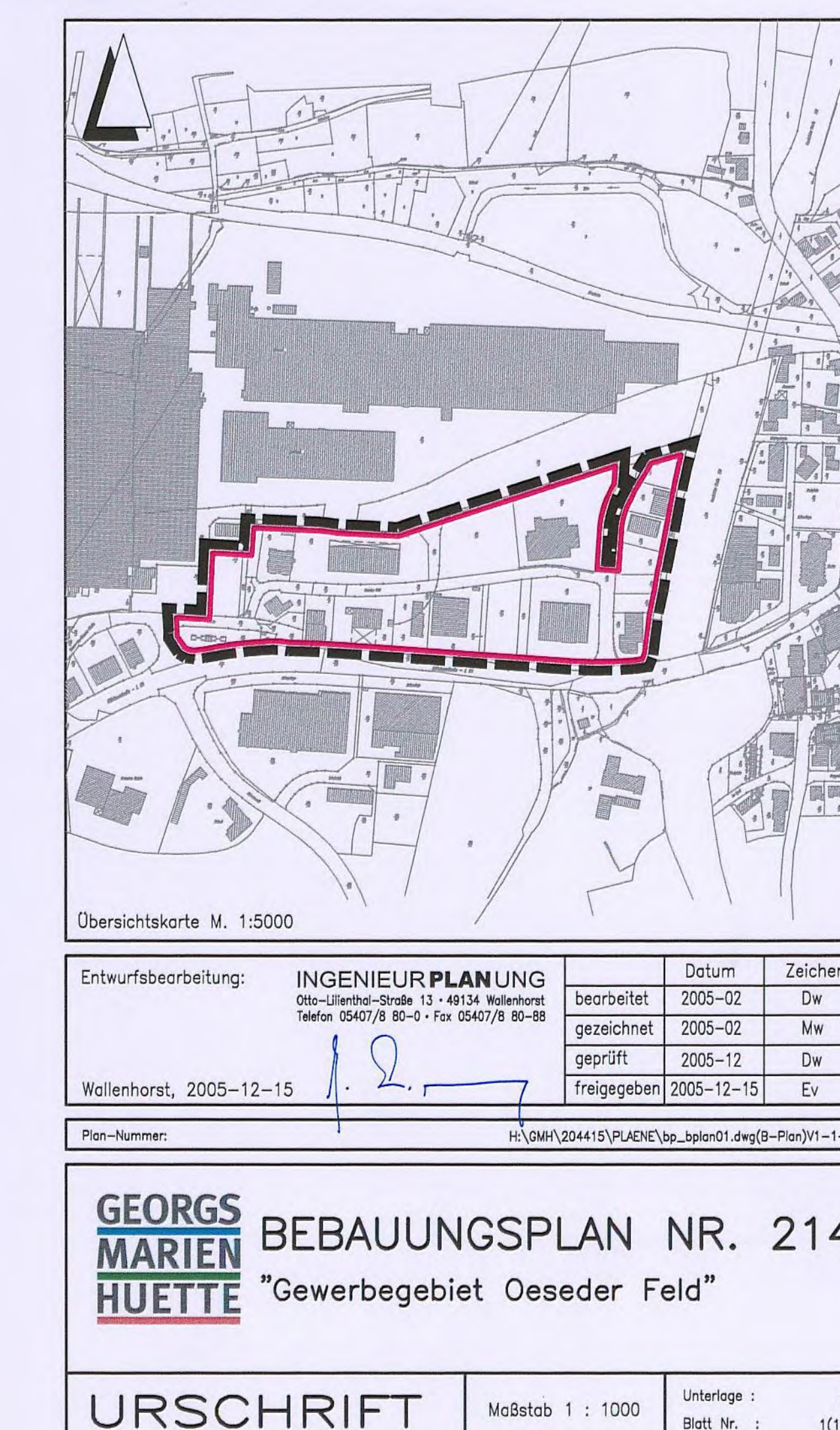
- Eine Geländeprofilierung darf nur unter Beteiligung des Landkreises Osnabrück, Amt für Abfall und Wasserwirtschaft, durchgeführt werden.

- Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.

- Regenwasser darf nicht versickert, sondern muss über die Kanalisation abgeleitet werden.

- Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig (siehe planungsrechtliche Festsetzung § 2 b).

- Spiel- und Sportflächen sowie ähnliche Freizeileinrichtungen unter freiem Himmel dürfen nur auf vollständig versiegeltem Untergrund errichtet werden (siehe planungsrechtliche Festsetzung § 7).



<b>INGENIEURPLANUNG</b> Bau- und Stadtplanung Tel. 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 Wollenhorst, 2005-12-15	
Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG
Zeichen:	2005-02 Dr.
gezeichnet:	2005-02 Mw.
geprüft:	2005-12 Dr.
freigegeben:	2005-12 Ev.
Plan-Nummer:	H:\Bau\2004\15\PLAN\Bsp_2004\15\Bsp_2004\15\1-1
<b>GEORGS MARIEN HUETTE</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 214</b> <b>"Gewerbegebiet Oeseder Feld"</b>	
<b>URSCHRIFT</b>	
Maßstab: 1 : 1000	Unterlage: 1 Blatt Nr.: (1)



# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

## § 1 Flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des Plangebiets sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.

## § 2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO

- a) Gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO sind zwischen "Klößnerstrasse" und "Oeseder Feld" Lagerplätze nur als Ausnahmen zulässig. Generell ausgeschlossen sind Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien.
- b) Gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 3 Sondergebiet (SO) "Möbelfachmarkt" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Die Verkaufsfläche ist auf maximal 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

## § 4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 und Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

- a) Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig:

Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation

Kunst / Antiquitäten

Baby- / Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik / Computer

Elektrohaushaltswaren

Foto / Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien

Bastelartikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren / Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren"

Darin eingeschlossen sind auch temporäre bzw. mobile Verkaufsstände z.B. für Saisonwaren wie Blumen, Obst, Gemüse, Glühwein, o.ä. sowie sog. "Back-shops".

- b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind im GEE-Gebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.
- c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche,
  - im GEE-Gebiet maximal jedoch 50 m<sup>2</sup> und
  - im SO-Gebiet maximal 280 m<sup>2</sup>zulässig.

## § 5 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Gemäss § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.

## § 6 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

§ 7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur in Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise sind diese Anlagen auch unter freiem Himmel zulässig, sofern sie auf vollständig versiegeltem Untergrund errichtet werden.

§ 8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- a) Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.



## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

### 2.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der B 51 "Osnabrücker Straße" gilt gem. § 24 NStrG die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand).

Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedarf.

### 2.2 Emissionen von der B 51

Von der B 51 und von der L 94 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### 2.3 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 2.4 Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Gewerbepark Georgsmarienhütte" vom Januar 1997. Darin enthalten sind Regelungen zu

- Dachausbildung,
- Höhe baulicher Anlagen,
- Baukörper- / Fassadengliederung,
- Einfriedungen,
- Werbung,
- Freileitungen und
- Grundstücksfreiflächen

Auf diese Satzung einschließlich Begründung wird verwiesen.

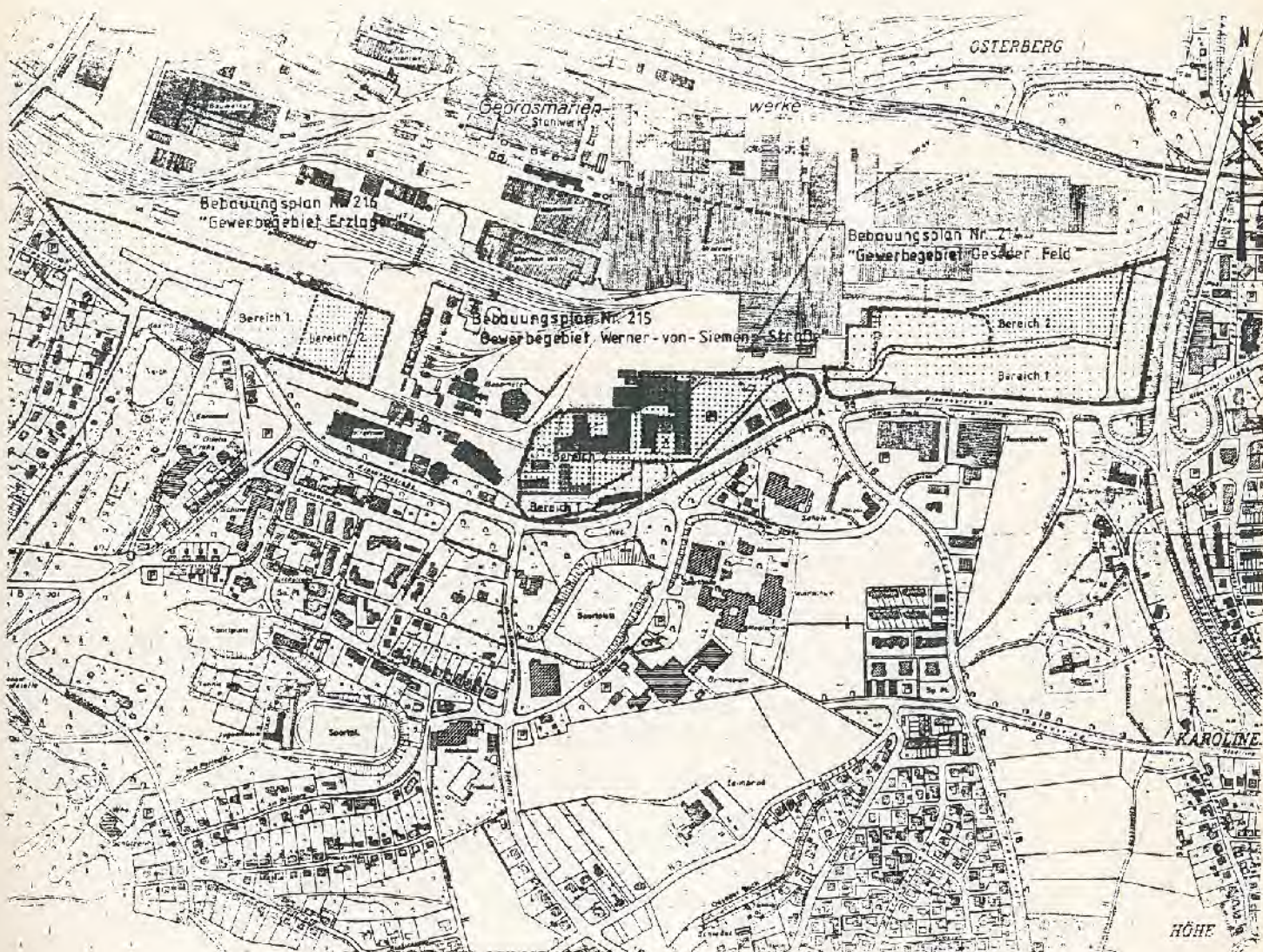


## 2.5 Altlasten

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes haben ergeben, dass generell eine Bebauung möglich ist (Gutachten Nr. N178 / 94090694, N178 / 94121694 und N250 / 95041295, Dr. Nickel). Es können jedoch kleinräumige Verunreinigungen durch die Auffüllungsgeschichte vorhanden sein, die im Einzelfall eine Bebauung verhindern oder erschweren. Deshalb sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Realisierung folgende Hinweise zu beachten:

- Bei einer sensiblen Nutzung, wie z.B. der Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.
- Grundsätzlich dürfen keine Kellerräume errichtet werden. Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
- Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und es sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Soweit bei Erdarbeiten dennoch Bodenaushub anfällt, sind diese Arbeiten gutachtlich zu begleiten. Mit Einreichung des Bauantrages ist ein geeigneter Gutachter zu benennen.
- Auf die zu bepflanzenden Grundstücksflächen ist eine mindestens 0,50 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
- Eine Geländeprofilierung darf nur unter Beteiligung des Landkreises Osnabrück, Amt für Abfall und Wasserwirtschaft, durchgeführt werden.
- Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
- Regenwasser darf nicht versickert, sondern muss über die Kanalisation abgeleitet werden.
- Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.
- Wohnungen sind nicht zugelassen (siehe planungsrechtliche Festsetzung § 2 b)
- Spiel- und Sportflächen sowie ähnliche Freizeiteinrichtungen unter freiem Himmel dürfen nur auf vollständig versiegeltem Untergrund errichtet werden (siehe planungsrechtliche Festsetzung § 7).





### Beglaubigung

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

Georgsmarienhütte, 22/07/1997

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



*[Handwritten signature]*

## ABSCHRIFT

**STADT GEORGSMARIENHÜTTE**

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

**Gewerbepark Georgsmarienhütte**

**Übersichtsplan M. 1 : 10 000**



## **ABSCHRIFT**

### **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte"**

#### **P R Ä M B E L**

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte" als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte" gilt für den Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 214 "Gewerbegebiet Ocseder Feld"  
Bebauungsplan Nr. 215 "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße"  
Bebauungsplan Nr. 216 "Gewerbegebiet Erzlager"

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet (Anlage 1).

#### **§ 2 Dachausbildung**

Zulässig sind:

- Flachdächer mit einer konstruktiven Dachneigung bis max. 10 Grad,
- Steildächer mit einer Dachneigung bis max. 26 Grad.

Ausnahmen zur Dachausbildung - Dachform und Dachneigung - können zugelassen werden, sofern sie durch besondere funktionelle und/oder gestalterische Anforderungen begründet werden.

#### **§ 3 Höhe baulicher Anlagen**

##### **3.1 Oberer Höhenbezugspunkt**

Die Traufhöhen (TH) bei Gebäuden mit Steildächern bzw. die Gcsimshöhen (OK) bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen folgende Höhe, gemessen ab unterem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten:

##### **Bereich 1**

TH bzw. OK:

für Hallen max. 12,00 m

für Büro- bzw. Ausstellungsgebäude max. 15,00 m



## **Bereich 2**

TH bzw. OK:  
max. 20,00 m

Als Traufhöhe (TH) gilt die Oberfläche fertiger Dachhaut im Schnittpunkt mit der Verlängerung der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes, die Gesimshöhe (OK) ist die Oberkante Gesims bzw. Attika als fertiger Randabschluß des Daches.

### **3.2 Unterer Höhenbezugspunkt**

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

Im einzelnen gelten folgende öffentliche Verkehrsflächen als unterer Höhenbezugspunkt:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 214 - "Gewerbegebiet Oeseder Feld"

- Teilfläche "A" (nördlich der "Klöcknerstraße")  
Die "Klöcknerstraße"

- Teilfläche "B" (nördlich Straße "Oeseder Feld")  
Die Straße "Oeseder Feld"

- Teilfläche "C" (östlich "Harzer Straße")  
Die "Harzer Straße"

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 215 - "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße"

- Teilfläche "A" (nördlich der "Klöcknerstraße")  
Die "Klöcknerstraße"

- Teilfläche "B" (nördlich "Werner-von-Siemens-Straße")  
Die "Werner-von-Siemens-Straße"

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 - "Gewerbegebiet Erzlager"

- Teilfläche "A" (nördlich "Klöcknerstraße")  
Die "Klöcknerstraße"

- Teilfläche "B" (nördlich Straße "Erzlager")  
Die Straße "Erzlager"

- Teilfläche "C" (beidseitig Straße "Brückenwaage")  
Die Straße "Brückenwaage"



### 3.3. Ausnahmen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, die für die gewerbliche Nutzung technisch bedingt sind, überschritten werden.

### **§ 4 Baukörper-/Fassadengliederung**

Baukörper über 50,00 m Länge sind deutlich durch Gebäudefugen bzw. Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern.

Alternativ ist auch eine Gliederung durch Begrünung und/oder durch eine farbige Gestaltung möglich.

### **§ 5 Einfriedungen**

Mauern sind unzulässig, ausgenommen sind Stützmauern und Einfassungen für Grünanlagen bis zu 0,30 m Höhe.

Zäune und Hecken (Anpflanzungen) sind durchsichtig zu gestalten. Engmaschige Drahtzäune (Maschendraht < 40 mm) sind zu den Straßenräumen hin unzulässig.

### **§ 6 Werbung**

#### 6.1 Allgemein

Werbeanlagen dürfen nicht in festgesetzten Grünflächen aufgestellt und nicht an Grundstückseinfriedungen angebracht werden.

Spruchbänder sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern sind nicht zugelassen.

#### 6.2 Bereich 1

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,00 m über die vorhandene Gebäudehöhe (TH bzw. OK Gesims) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten, dürfen max. 12,0 m hoch sein.

Die Summe aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der Straßenansichtsfächen im Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 17 BauNVO sind hierbei nicht mitzurechnen.

#### 6.3 Bereich 2

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,50 m über die vorhandene Gebäudehöhe (TH bzw. OK Gesims) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten, dürfen max. 15,00 m hoch sein.



### **§ 7 Freileitungen**

Freileitungen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

### **§ 8 Grundstücksfreiflächen**

Grundstücksfreiflächen zwischen den Gebäudefronten an der L 95 bzw. der "Harzer Straße" dürfen nicht als Lagerplatz genutzt werden.



## **Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.06.1995 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.01.1996 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 12.02.1996 bis 12.03.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## **Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.05.1996 dem geänderten Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 25.06.1996 bis 02.08.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte  
Bürgermeister



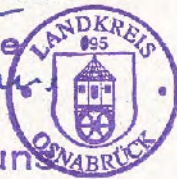
## Anzeige

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 04.02.1997 angezeigt worden.  
Für diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch~~  
~~kennlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 18. Feb. 1997

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor

*Im Auftrage*  
  
(Unterschrift)  
**Gerald Bruns**  
Inkrafttreten



S

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" ist gem. § 12 BauGB am 15.03.97 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 5 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.97 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 26.03.1997

S

*gez. Lunte*  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 07.05.1998

S

*gez. Lunte*  
Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von <sup>zwei</sup>~~sieben~~ Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 10.08.2009

S

*gez. Lunte*  
Bürgermeister



## ABSCHRIFT

### **Begründung**

#### **zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte"**

Mit der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" werden die städtebaulichen und baugestalterischen Absichten für ein Gewerbegebiet formuliert, welches mit seiner gestalterischen Aussage sowohl neben einem vorhandenen Stahlwerk bestehen, als auch sich in das entwickelnde Umfeld eingliedern muß.

In der Stadt Georgsmarienhütte, im Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte, befindet sich im Dütetal, parallel zur Landesstraße L 95, das Stahlwerk Georgsmarienhütte GmbH. Die Stahlerzeugung in Georgsmarienhütte hat ihren Ursprung in der Gründung dieser Hütte im Jahre 1856.

Das Hüttenwerk mit seinen über 70 m hohen Anlagen prägt entscheidend das Erscheinungsbild der Stadt, insbesondere das des Stadtteils Alt-Georgsmarienhütte.

Bedingt durch die Topographie der Stadt und ihrer Umgebung ergeben sich immer wieder, nicht nur aus der Nähe, sondern auch aus größerer Entfernung, Sichtbeziehungen zu dieser Industrieanlage.

Die Bebauung der Plangebietsflächen ist ein weiterer Beitrag zum Strukturwandel in der Stadt Georgsmarienhütte. Bislang industriell genutzte Flächen werden zu intensiv genutzten gewerblichen Bauflächen.

Diese Veränderung soll unterstützt werden durch eine Reduzierung der Höhen und Bau-massen von Gebäuden und baulichen Anlagen und einer angepassten Nutzung der Frei-flächen.

Teilflächen der zukünftigen Gewerbegebiete erfordern eine sorgfältige Behandlung der neu entstehenden Ortseingangssituation bzw. die Einfügung in die außerhalb der früheren Industriegebietsflächen fortentwickelten Siedlungsbereiche.

In Alt-Georgsmarienhütte ist durch die neue Nutzung des Kasinogebäudes und der "Klößner-Häuser" sowie durch die Sanierung der "Alten Kolonie" und die Begrünung der L 95 ein städtebauliches Umfeld entstanden, das eine Anpassung und Einfügung neuer Nutzungen erforderlich macht (sh. Bereich 1, B-Plan 216).

Für den Bereich der Verwaltungsflächen und des Oeseder Feldes ist einerseits eine Übergangssituation zum Schul- und Kulturzentrum herzustellen, insbesondere aber die Ortseingangssituation für das Stadtzentrum neu zu gestalten. Außerdem ist aufgrund der Topographie die Gestaltung des südlichen Randbereiches des Oeseder Feldes von Bedeutung hinsichtlich der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Einsehbarkeit aus den Erholungsbereichen des Teutoburger Waldes (sh. Bereich 1, B-Plan 215 und 214).

Im Bereich des Oeseder Feldes hat bislang die Bepflanzung eine Einbindung und einen Übergang zur industriellen Nutzung hergestellt.

Bei einer Bebauung der Flächen ist ein angemessener Ersatz für das Orts- und Landschaftsbild zu finden (sh. Bereich 1, B-Plan 214).



Hieraus resultieren folgende städtebauliche Zielstellungen,

- Einzelgebäude, Werbeanlagen und das nicht bebaute Umfeld von Betrieben sind sorgfältiger als an peripheren Gewerbestandorten zu gestalten.
- die Maßstäblichkeit der Bebauung (maximale Baumassen und Höhen) ist auf das jeweilige Umfeld abzustimmen (deshalb Einteilung in verschiedene Bereiche).
- Gebäudekanten und Gebäudehöhen sind auf die Raumwirkung auszurichten (Straßenzüge der L 95 und der "Harzer Straße").
- bestimmte Gebäude- und Bauformen (großdimensionierte, ungegliederte Fassaden von z. B. Lagergebäuden) sind für den Bereich 1, Teilfläche A, auszuschließen.
- Werbeanlagen sind in den "gestaltungsempfindlicheren Bereichen" des Bereiches 1 nach Standort, Größe und Gebäude-/Anlagenbezug einzuschränken.
- Außenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen etc. sind z. B. durch Bepflanzung zu gliedern,

die in den Regelungen zur vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ihren Niederschlag finden.

Charakteristisch für das Stahlwerk ist die Vielfalt der Baukörperformen, die sich aus den unterschiedlichsten Funktionen ergeben.

Diese typische Industriearchitektur mit ihrer Vielfalt ist ebenfalls eine wichtige Orientierung für die Gestaltung der angrenzenden Gewerbeflächen, in der die Funktion maßgeblich die Gebäudeform bestimmen wird.

Für die Dachausbildung (§ 2) wird dem Flachdach bzw. dem flachgeneigten Satteldach der Vorrang gegeben, da dies die Dachformen sind, die im angrenzenden Industriegebiet typisch und vorherrschend sind und die sich aus den künftigen Funktionen ableiten und entwickeln lassen.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise auch andere Dachformen nicht völlig ausgeschlossen, um spezielle funktionelle aber auch gestalterische Anforderungen an die Dachformen zu ermöglichen.

Hier ist beispielhaft sowohl an Sheddächer als auch an organisch geformte Dächer gedacht, sofern sie aus der Funktion heraus begründet und entwickelt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 3) wird abgeleitet aus der Höhenentwicklung des Hüttenwerkes einerseits, welche ein funktionsbedingtes Maximum darstellt, andererseits aus der Zielstellung, vermittelnd zur angrenzenden Bebauung zu wirken, um vorhandene Sichtbeziehungen, z. B. zur Kirche St. Peter und Paul, nicht zu verdecken.

Die Einteilung in Bereiche mit unterschiedlichen Höhen, Bereich 1 mit einer geringeren Höhenentwicklung gegenüber dem weiter zurückliegenden Bereich 2, soll diesem Gesichtspunkt Rechnung tragen.

Mit der Baukörper-/Fasadengliederung (§ 4) soll einer Monotonie im Plangebiet entgegengewirkt werden. Auch Farbgestaltungen können hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.

Hier wird beispielhaft auf die farbliche Gliederung der Bauhülle des Stahlwerkes der Georgsmarienhütte GmbH verwiesen, wo durch farblich abgestimmte Ordnungs- und Steigerungseffekte die großen Flächen der ca. 70 m hohen Anlage strukturiert und optisch gegliedert wurden.



Die Festsetzungen zur Werbung (§ 6) sollen dazu beitragen, daß die Wirkung sowohl des Gewerbegebietes insgesamt als auch des jeweiligen Einzelbauwerkes nicht beeinträchtigt wird und daß keine negativen Wirkungen auf die Umgebung ausgehen.

Hier ist wiederum gedacht an die Kirche St. Peter und Paul, die sich ca. 150 m vom östlichen Rand des Gewerbegebietes entfernt befindet und an das sogenannte Kasinogebäude (ehemaliges Gesellschaftshaus des Georgs-Marien-Bergwerks- und Hütten-Vereins, erbaut 1872 - 1873), welches sich gegenüber der Fläche Erzlager, südlich der L 96, des Gewerbeparkes befindet.

Die Begrenzung zur Höhe der Werbeanlagen sollen diesem Anliegen ebenso Rechnung tragen wie das Verhältnis des Anteiles der Werbefläche zur Fassadenfläche. Letzteres soll außerdem bewirken, daß Werbeanlagen und Gebäudeansicht aufeinander abgestimmt werden und die Werbeelemente nicht durch ihre Eigenständigkeit dominieren. Beispielfhaft sei auch hier auf die Werbeanlagen des Stahlwerkes Georgsmarienhütte GmbH hingewiesen.

aufgestellt,

Stadt Georgsmarienhütte  
Stadtplanungsamt

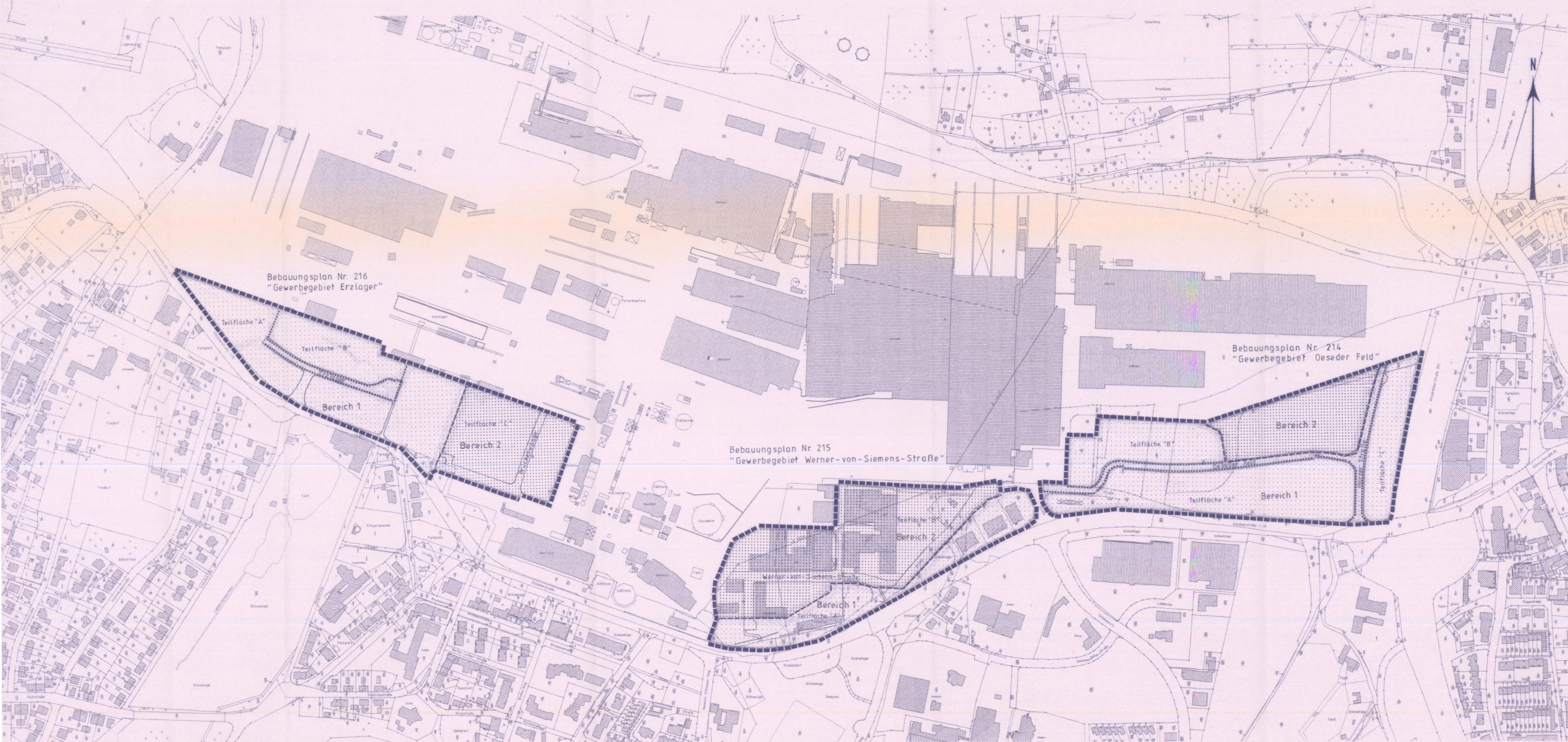
Dieser Entwurf der Begründung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" hat dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte zum Satzungsbeschluß am 11.12.1996 vorgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gcz. Lunte  
Bürgermeister





**Höhe baulicher Anlagen**

**Oberer Höhenbezugspunkt**

Die Traufhöhen (TH) bei Gebäuden mit Steildächern bzw. die Gesimshöhen (OK) bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen folgende Höhe, gemessen ab unterem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten:

**Bereich 1**  
TH bzw. OK  
für Hallen max. 12,00 m  
für Büro- bzw. Ausstellungsgebäude max. 15,00 m

**Bereich 2**  
TH bzw. OK  
max. 20,00 m

Als Traufhöhe (TH) gilt die Oberfläche fertiger Dachhaut im Schnittpunkt mit der Verlängerung der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes, die Gesimshöhe (OK) ist die Oberkante Gesims bzw. Attika des fertigen Randabschlusses des Daches.

**Unterer Höhenbezugspunkt**

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberfläche fertiger Fahrbahnplatte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes. Im einzelnen gelten folgende öffentliche Verkehrsflächen als unterer Höhenbezugspunkt:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 214 - "Gewerbegebiet Oeseder Feld"**
- Teilfläche "A" (nördlich der "Kloßnerstraße")  
Die "Kloßnerstraße"
  - Teilfläche "B" (nördlich Straße "Oeseder Feld")  
Die Straße "Oeseder Feld"
  - Teilfläche "C" (östlich "Harzer Straße")  
Die "Harzer Straße"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 215 - "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße"**
- Teilfläche "A" (nördlich der "Kloßnerstraße")  
Die "Kloßnerstraße"
  - Teilfläche "B" (nördlich "Werner-von-Siemens-Straße")  
Die "Werner-von-Siemens-Straße"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 - "Gewerbegebiet Erzlager"**
- Teilfläche "A" (nördlich "Kloßnerstraße")  
Die "Kloßnerstraße"
  - Teilfläche "B" (nördlich Straße "Erzlager")  
Die Straße "Erzlager"
  - Teilfläche "C" (beidseitig Straße "Brückenwaage")  
Die Straße "Brückenwaage"
- Ausnahmen**
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, die für die gewerbliche Nutzung technisch bedingt sind, überschritten werden.

- Planzeichenerklärung:**
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
  - - - Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche
  - ..... Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen
  - ..... Bereich 1 - maxH 12,00 bzw. 15,00 m
  - ..... Bereich 2 - maxH 20,00 m