

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE1 0,8 FH max 15m
- GE2 0,8 FH max 20m
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächezahl (§ 16 BauNVO)
- FH max 15m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- B Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrflächen**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung Parkplatz
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- 110 kV-Leitung oberirdisch mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe Hinweise auf der Planungszugabe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- IV Lampegebiet IV gem. textlicher Festsetzung Nr. 6
- Flächenbezeichnung TF 1 bis TF 7 zur Zuordnung von Emissionskontingenten gem. textlicher Festsetzung Nr. 6
- Einteilung der Richtungssektoren (A bis G) gem. textlicher Festsetzung Nr. 6
- Bezeichnung der Richtungssektoren (A bis G) gem. textlicher Festsetzung Nr. 6

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Georgsmarienhütte Flur 14, Odesse Flur 2 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“ © Januar 2017
Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppeen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.2017). 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.
Geschäftszweck: 14-006/2017 Osnabrück, 12.02.2020
GLN
Logo
gez. D. Eckert VnD (Unterschrift)

Hinweise

- 1 Archäologische Hinweise**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (das können sein: Tongefäßchen, Hochkreuzsteine, Schächte sowie zufällige Fundamente von Stein- oder Lehmwänden, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste von Spinn- u. B. Verwebungen), die Aufschluss über die Entwicklung laienlicher oder plattländischer Lebens in vorgeschrittenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben! Freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NSDZG meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchivologie im Osnabrücker Land, Loder Straße 2, 49076 Osnabrück, Tel. 0541-3277 oder -4133) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Bedarf-Antragsteller und -empfänger gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDZG bis zum Ablaufen von vier Monaten nach der Abgabe unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn keine der Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2 Hinweise zum Artenschutz**
- Das Tätigkeitsfeld gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 BauNVO für besonders geschützte Arten ist einzulasten. Bei Abmaßarbeiten oder Baubeginn ist deshalb vorher zu prüfen, ob Vogel- oder Fledermausarten betroffen sind. Sollten Gänge oder Jungvögel bzw. Flederlinge gefunden werden, dürfen diese nicht entfernt oder zerstört werden und es ist mit der Arbeit/Arbeiten oder dem Bauarbeiten bis zum Ende der Brutzeit zu warten. Gänge dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BtSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschritten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulassung sind Pflegeschritte.
- 3 Erkundungspflicht**
- Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegenetz, Ver- und Entsorgung) ist die Ausbautennehmer vor Beginn von Baubetrieben verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungseinheiten, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbautennehmer).
- 4 Hinweise auf Störfälle**
- Auf dem Grundstück Hermann-Müller-Straße 18, Nordostlich des Plangebietes befindet sich ein Schichtbereich zur Lagerung von maximal 20 t hochdruckfähiger Gase. Der Auktionszustand nach KAS-15-Ladungen für Propan beträgt 200 m³ für Wasserdampf Methan und Acetylen ist kein Auktionszustand festgelegt. Falls in der drinnen handverarbeitete Schutzabteile realisiert werden sollen, sollte der angegebene Sicherheitsabstand durch einen nach § 28 BtSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ermittelt werden.
- 5 Hinweise zu Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet sind.**
- Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines Altstandortes, welcher sich auf einer Länge von zwei Kilometern entlang der Südgrenze des Stadtgebietes erstreckt. Dieses gesamte Areal ist unter der Aktennummer 455 919 8008 im Niedersächsischen Altlastenkataster erfasst und ist durch das Flächenbuch der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Aufgrund der insoweit Voruntersuchung ergeben sich im Plangebiet die nachfolgend aufgelisteten Einschränkungen:
- Nutzungsbeschränkungen
 - Bei einer sonstigen Nutzung, wie z. B. die Ansiedlung eines Lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einleitungsbeschränkung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund, dass es sich um einen Altstandort handelt, erforderlich, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwermetalle vorhanden sind. Als Beispiel: Schwermetalle wie Nier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.
 - Der Bau von Wohngebäuden ist nicht zulässig, auch wenn die von angrenzenden Hausumkernungen;
 - Grundsätzlich sind keine Kellerbauten zu errichten. Begründete Ausnahmen sind nach Einzelprüfung möglich.
 - Grundwasser darf nicht gewonnen und/oder freigelegt werden.
 - Regenwasser darf nicht gesammelt werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
 - Der Abbau von Nutzfuttern ist nicht zulässig.
 - Sollen während der Bauphase Wasserbergungsmaßnahmen notwendig werden, sind Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Reinigung etwaiger anfallender kontaminierter Wasser zu treffen. Diebeszüglichen Maßnahmen sind mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Bundesdenkmalbehörde abzustimmen.
 - Spiel- und Sportflächen und ähnliche Freizeitanlagen unter Formel Himmis dürfen nicht errichtet werden.
- Bauliche Voraussetzungen
 - Mit der Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen, der die Erdarbeiten begleitet.
 - Bodenuntersuchung ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherungsmaßnahmen sind vorzunehmen.
 - Notwendige Erdarbeiten sind hinsichtlich der Auswirkungen zu bezeichnen. Im Einzelfall ist der Landkreis Osnabrück, Untere Bundesdenkmalbehörde zu befragen.
 - Bei Tiefbauarbeiten sind die Arbeitsstellen mit geeigneten Schutzmaßnahmen abzusichern.
 - Durchdringungen von Versorgungsleitungen in tieferen Geobauwerken (z. B. Keller) sind gestrichelt auszuführen (z. B. Tunnelkopfer).
- Sonstiges
 - Wenigstens 90% der Grundstücksfläche sind zu versiegeln. Begründete Ausnahmen sind nach Einzelprüfung unter der städtischen Grenze des Plangebietes im genehmigten Bereich möglich.
 - Maximal 10% der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 10% mächtige Schicht kulturfähigen Bodens zu aufliegen.
 - Eine Geländegründung ist nicht zulässig.
- 6 Sortimentsliste der nachversorgungs-, zentral- und nichtzentralen Sortiments der Stadt Georgsmarienhütte**
- Tabelle mit 2 Spalten: Detailliste zentraler und nachversorgungsrelevanter Sortimente, Detailliste nicht-zentraler Sortimente. Spalten: WZ, Bezeichnung, MZ, Bezeichnung. Zeilen enthalten verschiedene Sortimente wie Holzwerkstoffe, Gips, Zement, etc.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden und die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 NBauO

- § 1 Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“.
- § 2 Dächer**
- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung.
- § 3 Fassaden**
- Die Fassaden von Baukörpern über 50 m Länge sind deutlich sichtbar zu gliedern. Zur Gliederung der Fassaden können in Frage:
 - Merkmale wie Wände über 20 cm breite Gebäudelücken,
 - Materialwechsel,
 - farbige Vor- und Rückspriege,
 - Fugegestaltung,
 - Fassadenbemalung.
- § 4 Werbeanlagen**
- Alle Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO als örtlich gebundenen Einrichtungsgegenstände, die der Artbestimmung oder Kennzeichnung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und von allgemeinem Verkehrs- oder Ortsbild aus sichtbar sind
- Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Material, Anordnung, Werkstoff und Wirkung den übrigen baulichen Anlagen unterordnen und in das Orts- und Straßenzug einfügen.
- Für freistehende und beleuchtete Werbeanlagen gilt:
 - Die Bezeichnung der Werbeanlagen muss deutlich sein.
 - Die Kabinenfläche zu den Beleuchtungsanlagen bzw. zur Werbeanlage ist unerschibar zu versiegeln.
 - Untergrenze sind Werbeanlagen:
 - Mit Blöcken,
 - mit Lauf-, Wehstufen oder Blockbauten,
 - mit Laternen, Scheinwerfern oder ähnlichen,
 - mit gelbem Licht.
 - Untergrenze sind mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden.
- Atrappen, Spannvorhänge und Verankerungselemente dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen für insgesamt maximal 6 Wochen im Jahr angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur zulässig:
 - als in der Fassade angebrachte Beschriftung oder Beschriftung (fassadengebundene Werbeanlagen),
 - als Schaufensterbelegungen,
 - als Plakate, freistehende Werbeständer und Fahnen an Fahnenmasten (freistehende Werbeanlagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück.
- Für fassadengebundene Werbeanlagen gilt:
 - Fassadegebundene Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung und zwar in den strahlenförmigen Gebäudefronten zulässig.
 - In Fahrt besonderer Organelemente wie Informationsstände, Werbeständer, Rollwagen, Rollwagen etc. dürfen Werbeanlagen keine Werbeständer auch nicht strahlende Fassaden oder Nebenbauten enthalten.
 - Fassadegebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.
 - Bei Flachdächern mit einer Traufhöhe von bis zu 4 m über die Oberkante der Erdgeschossfläche des jeweiligen Gebäudes, dürfen fassadengebundene Werbeanlagen die Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.
 - Bei Seiten- und Pfandächern darf die Traufhöhe nur an den Gebäudeteilen überschritten werden (nicht über die Firsthöhe). Die Werbeanlage darf den Ortsgang nicht überdecken.
 - Bei Wandflächen darf die Traufhöhe nicht überschritten werden.
- 2.2 Schaufensterbelegungen zu Werbeständen sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.
- 2.3 Für freistehende Werbeanlagen gilt:
 - Je Baugruben ist ein freistehende Werbeanlagen an Werbeanlagen an der Stirnseite der Leistung zulässig. Der Flächeninhalt darf maximal 5 m hoch, 1,8 m breit und 0,5 m tief sein.
 - Ausnahme ist eine Werbeanlage auf einem Grundstück mit einer Fläche von bis zu 5.000 m². In diesem Fall ist die Werbeanlage in der Regel bis zu 2,5 m hoch, 1,8 m breit und 0,5 m tief zulässig.
 - Die Details von 5.000 m² bis 15.000 m² generell genehmigt. Grundstücksfläche ist zusätzlich eine freistehende Informationsverleitet zulässig.
 - Bei Beständen mit über 15.000 m² generell genehmigt. Grundstücksfläche ist zusätzlich zwei freistehende Informationsverleitet zulässig.
 - Die Ansichtsfläche der freistehenden Informationsverleitet darf je Seite 8 m² und in der Gesamtlänge 16 m² nicht überschreiten.
 - Die maximale Höhe der freistehenden Informationsverleitet beträgt 4 m. Höhenbegrenzung ist die endgültig festgelegte Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit der freistehenden Werbeanlage.
 - Ausnahme ist eine Werbeanlage auf einem Grundstück mit einer Fläche von bis zu 5.000 m². In diesem Fall ist die Werbeanlage in der Regel bis zu 2,5 m hoch, 1,8 m breit und 0,5 m tief zulässig.
 - Darüber hinaus ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Fahnenmast mit Fahne zulässig. Fahnenmasten sind mit einer Höhenbegrenzung von 8 m oberhalb der fertig gestellten befestigten Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit dem Fahnenmast.
- § 4 Abweichungen
- Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften sind möglich:
 - a) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Wahlveranstaltungen etc.),
 - b) bei untergeordneten Werbeanlagen bis zu 10 m² Fläche,
 - c) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für maximal 6 Wochen.
- § 5 Ordnungsvorgaben gem. § 80 NBauO
- Ordnungsvorgabe handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, vor dieser örtlichen Bauvorschrift zu verhandeln. Ordnungsvorgaben können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planungszugabe, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
Aufstellungsbuchbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbuchbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit oder Beteiligung der Behörden
Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig und öffentlich über die Planung unterrichtet worden. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 25.08.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2018 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 14.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 10.01.2019 bis 15.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung
Inhaltsinhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.09.2019 bis 10.10.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan Nr. 215 „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Belangen und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Der Beschluss wurde am 19.12.2019 der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
S
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 14.03.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 14.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 23.03.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
S
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung
Inhaltsinhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 18.02.2020
gez. Bahlo
Bürgermeisterin
S

Textliche Festsetzungen

- 1 Ausschluss von Nutzungen und baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 16 BauNVO**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Anlagen für öffentliche Zwecke sowie die baubetriebliche zulässigen Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur innerhalb von Gebäuden zulässig:
 - Fläche TF 1: LK = 60,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 2: LK = 57,0 (bA) / 42,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 3: LK = 58,0 (bA) / 43,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 4: LK = 55,0 (bA) / 40,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 5: LK = 56,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 6: LK = 56,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 7: LK = 56,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags

Überschneidung der zulässigen Grundflächezahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 21 v. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Sektor	Anfang	Ende	EK-Zahl 1	EK-Zahl 2
A	80,0	90,0	7	7
B	80,0	150,0	0	0
C	150,0	230,0	0	0
D	230,0	280,0	0	0
E	280,0	300,0	3	0
F	300,0	350,0	3	3
G	350,0	400,0	4	1

In den Gewerbegebieten ist eine Überschneidung der zulässigen Grundflächezahl (GRZ) für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit inneren Zuteilungen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächezahl von 19 zulässig.

- 2 Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 BauNVO**
- Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Linienbegrenzung.
- 3 Höherbauliche Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**
- Höherbauliche Anlagen sind im Gewerbegebiet I (GE1) als Einzelhandels mit zentralen/externen Sortiments und in den Gewerbegebieten II (GE2) als Einzelhandels mit zentralen/externen Sortiments und in den Gewerbegebieten III (GE3) als Einzelhandels mit zentralen/externen Sortiments und in den Gewerbegebieten IV (GE4) als Einzelhandels mit zentralen/externen Sortiments zulässig.
- 4 Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 BauNVO**
- Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Linienbegrenzung.
- 6 Umfassungsbereich von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO i. V. m. § 17 und 14 BauNVO**
- In den Gewerbegebieten sind im Bereich zwischen der Landesstraße und den straßenseitigen Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

- 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO**
- Im Plangebiet sind Wohnen (Bauweise und Anlage) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
 - Fläche TF 1: LK = 60,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 2: LK = 57,0 (bA) / 42,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 3: LK = 58,0 (bA) / 43,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 4: LK = 55,0 (bA) / 40,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 5: LK = 56,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 6: LK = 56,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags
 - Fläche TF 7: LK = 56,0 (bA) / 41,0 (bA) pro qm tagwachtags

Die Prüfung der Emissionskontingente (EK) von Wohnen erfolgt nach DIN 45691: 2006-12. Abschnitt 5, wobei in den Gliederungen (6) und (7) für Immissionsort in die Richtungssektoren I bis VII unterteilt ist.

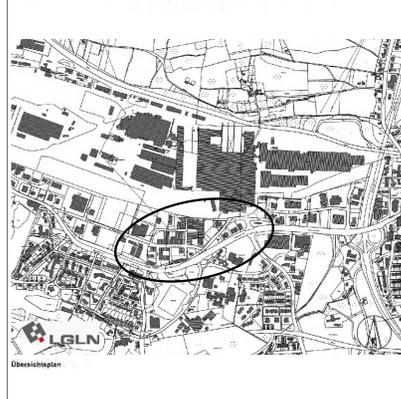
Sektor	Anfang	Ende	EK-Zahl 1	EK-Zahl 2
A	80,0	90,0	7	7
B	80,0	150,0	0	0
C	150,0	230,0	0	0
D	230,0	280,0	0	0
E	280,0	300,0	3	0
F	300,0	350,0	3	3
G	350,0	400,0	4	1

Die Prüfung der Emissionskontingente (EK) von Wohnen erfolgt nach DIN 45691: 2006-12. Abschnitt 5, wobei in den Gliederungen (6) und (7) für Immissionsort in die Richtungssektoren I bis VII unterteilt ist.
X: 32435158;0171;5784250;97
Die Vorhaben erfüllt nach den schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungswert im Immissionsort an den nachfolgenden Immissionsorten ein emissions 15 dB unterschritten (Relativwert).

In den mit dem Planarbeitsverfahren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungserweiterung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallniveau gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen Lampegebiet nach DIN 1109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Georgsmarienhütte Stadt Bebauungsplan Nr. 215 „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT



Georgsmarienhütte Stadt Bebauungsplan Nr. 215 „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften
Logo: PETER FLASPOHLER ARCHITECT & STUDIO, ARCHITECTUR PLANEN UND UMWELT - GEORGSMARIENHÜTTE, PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER
Logo: PETER FLASPOHLER ARCHITECT & STUDIO, ARCHITECTUR PLANEN UND UMWELT - GEORGSMARIENHÜTTE, PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER

Textliche Festsetzungen

1 Ausschluss von Nutzungen und baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- 1.3 Im Gewerbegebiet 1 (GE1) ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet 2 (GE2) unzulässig. Einzelhandel ist im Gewerbegebiet 2 (GE2) nur dann zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.

2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen von 15 und 20 m ist die Oberkante der fertig gestellten Erschließungsstraße (Werner-von-Siemens-Straße bzw. Hermann-Müller-Straße). Die Bezugshöhe wird lotrecht in der Mitte der jeweiligen an die Straße anschließenden Grundstücksgrenze gemessen.

4 Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5 Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind im Bereich zwischen der Landesstraße und den straßenseitigen Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

- Fläche TF 1: LEK = 56,0 dB(A) / 41,0 dB(A) pro qm tags/nachts
- Fläche TF 2: LEK = 57,0 dB(A) / 42,0 dB(A) pro qm tags/nachts
- Fläche TF 3: LEK = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm tags/nachts
- Fläche TF 4: LEK = 55,0 dB(A) / 40,0 dB(A) pro qm tags/nachts
- Fläche TF 5: LEK = 56,0 dB(A) / 41,0 dB(A) pro qm tags/nachts
- Fläche TF 6: LEK = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm tags/nachts
- Fläche TF 7: LEK = 56,0 dB(A) / 41,0 dB(A) pro qm tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente k tags und nachts in dB(A)

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	60,0	90,0	7	7
B	90,0	150,0	0	0
C	150,0	230,0	5	5
D	230,0	260,0	0	0
E	260,0	300,0	5	5
F	300,0	350,0	3	3
G	350,0	60,0	14	29

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $LEK_{,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $LEK_{,i} + LEK_{,zus,k}$ zu ersetzen ist. Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: 32435158,83/ Y: 5784252,97

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

6.2 In den mit dem Planzeichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind in den nächtlichen Überschreitungsbereichen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn Fenster, die zum Lüften notwendig sind, in Richtung der Quelle ausgerichtet sind. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die Räume mit weiteren Fenstern ausgestattet sind, die nicht im Überschreitungsbereich liegen.

In den Überschreitungsbereichen, die für den Tag gelten, ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen/Balkone) nur zulässig, wenn sie im Schallschatten der Gebäude errichtet werden. Durch Einzelfallprüfungen können Ausnahmen ermöglicht werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Schutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Hinweise

1 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Hinweise zum Artenschutz

Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten ist einzuhalten. Bei Abrissarbeiten oder Baubeginn ist deshalb vorab zu prüfen, ob Vogel- oder Fledermausquartiere betroffen sind. Sollten Gelege oder Jungvögel bzw. Bruthöhlen gefunden werden, dürfen diese nicht entfernt oder zerstört werden und es ist mit den Abrissarbeiten oder dem Baubeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

3 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

4 Hinweis auf Störfallbetrieb

Auf dem Grundstück Hermann-Müller-Straße 18. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Störfallbetrieb zur Lagerung von maximal 20 t hochentzündlicher Gase. Der Achtungsabstand nach KAS-18-Leitfaden für Propan beträgt 200 m. Für Wasserstoff, Methan und Acetylen ist kein Achtungsabstand festgelegt. Falls in der direkten Nachbarschaft Schutzobjekte realisiert werden sollen, sollte der angemessene Sicherheitsabstand durch einen nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ermittelt werden.

5 Hinweise zu Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet sind

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines Altstandortes, welcher sich auf einer Länge von zwei Kilometern entlang der Südgrenze des Stahlwerkes erstreckt. Dieses gesamte Areal ist unter der Altstandort Nummer 459 019 **5000** im Niedersächsischen Altlastenkataster erfasst und ist durch das Planzeichen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Aufgrund der industriellen Vornutzung ergeben sich im Plangebiet die nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Nutzungseinschränkungen

- Bei einer sensiblen Nutzung, wie z. B. die Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes, ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dieses ist nicht nur vor dem Hintergrund, dass es sich um einen Altstandort handelt, erforderlich, sondern auch, da in der unmittelbaren Nähe Schwerindustrie vorhanden ist. Als Belastungsschwerpunkt ist hier die Luft als Träger von Staubpartikeln zu sehen.
- Der Bau von Wohnungen ist nicht zulässig, auch nicht der von sogenannten Hausmeisterwohnungen.
- Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Begründete Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung möglich.
- Grundwasser darf nicht gewonnen und/oder freigelegt werden.
- Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.
- Sollten während der Bauzeit Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Reinigung etwaiger anfallender kontaminierter Wässer zu treffen. Diesbezügliche Maßnahmen sind mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Spiel- und Sportflächen und ähnliche Freizeiteinrichtungen unter freiem Himmel dürfen nicht errichtet werden.

Bauliche Voraussetzungen

- Mit der Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen, der die Erdarbeiten begleitet.
- Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren und Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.
- Notwendige Erdbewegungen sind hinsichtlich auftretender Auffälligkeiten zu beobachten. Im Einzelfall ist der Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Bei Tiefbauarbeiten sind die Arbeitsschutzmaßnahmen der Tiefbau-Berufsgenossenschaft zu beachten.
- Durchführungen von Versorgungsleitungen in tieferliegende Gebäudeteile (z. B. Keller) sind gasdicht auszuführen (z. B. Tonstopfen).

Sonstiges

- Wenigstens 90% der Grundstücksfläche sind zu versiegeln. Begründete Ausnahmen sind nach Einzelfallprüfung entlang der südlichen Grenze des Plangebietes im gekennzeichneten Bereich möglich.
- Maximal 10% der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 0,5 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
- Eine Geländeprofilierung soll nicht erfolgen.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 215 "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße" mit ÖBV

6 Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		aus 47.53	Vorhänge und Gardinen, Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		

Auszug aus dem B-Plan Nr. 215 "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße" mit ÖBV

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		

Quelle: Eigene Zusammenstellung der Stadt Georgsmarienhütte im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaft

7 Hinweis zur 110-kV Hochspannungsleitung

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 110-kV Hochspannungsfreileitung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden und die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 „Gewerbegebiet-Werner-von-Siemens-Straße“.

§ 2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung.

§ 3 Fassaden

Die Fassaden von Baukörpern über 50 m Länge sind deutlich sichtbar zu gliedern. Zur Gliederung der Fassaden kommen in Frage:

- Markante mindestens 20 cm breite Gebäudefugen,
- Materialwechsel,
- bauliche Vor- und Rücksprünge,
- Farbgestaltung,
- Fassadenbegrünung.

§ 4 Werbeanlagen

- 1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.
- 2 Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff und Wirkung den übrigen baulichen Anlagen unterordnen und in das Orts- und Straßenbild einfügen.
- 3 Für selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen gilt:
 - Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.
 - Die Kabelführung zu den Beleuchtungsanlagen bzw. zur Werbeanlage ist unsichtbar zu verlegen.Unzulässig sind Werbeanlagen:
 - Mit Bildwechsel,
 - mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern,
 - mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem,
 - mit grellem Licht.
- 4 Unzulässig sind mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden.
- 5 Attrappen, Spannbänder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen für insgesamt maximal 6 Wochen im Jahr angebracht werden.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 215 "Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße" mit ÖBV

- 6 Werbeanlagen sind nur zulässig:
- als an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung (fassadengebundene Werbeanlagen),
 - als Schaufensterbeklebung,
 - Pylone, freistehende Werbeschilder und Fahnen an Fahnenmasten (freistehende Werbeanlagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück.
- 6.1 Für fassadengebundene Werbeanlagen gilt:
- Fassadengebundene Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zwar an den straßenseitigen Gebäudefronten zulässig.
 - Im Falle besonderer Gegebenheiten wie Hofsituationen, rückwärtiger Bebauung, Seiteneingängen etc. dürfen Werbeanlagen ausnahmsweise auch an nicht straßenseitigen Fassaden oder Nebenanlagen errichtet werden.
 - Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.
 - Bei Flachdächern mit einer Traufhöhe von bis zu 4 m über der Oberkante des Erdgeschossroßbodens des jeweiligen Gebäudes, dürfen fassadengebundene Werbeanlagen die Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.
 - Bei Sattel- und Pultdächern darf die Traufhöhe nur an den Giebelseiten überschritten werden (nicht aber die Firsthöhe). Die Werbeanlage darf den Ortgang nicht überragen.
 - Bei Walmdächern darf die Traufhöhe nicht überschritten werden.
- 6.2 Schaufensterbeklebung zu Werbezwecken sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.
- 6.3 Für freistehende Werbeanlagen gilt:
- Je Baugrundstück ist als freistehende Werbeanlage ein Werbepylon an der Stätte der Leistung zulässig. Der Pylon darf maximal 5 m hoch, 1,6 m breit und 0,5 m tief sein.
 - Ausnahmsweise kann bei Betrieben bis zu 5.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.
 - Bei Betrieben von 5.000 m² bis 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zulässig.
 - Bei Betrieben mit über 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche sind zusätzlich zwei freistehende Informationswerbetafeln zulässig.
 - Die Ansichtsfläche der freistehenden Informationstafel darf je Seite 8 m² und in der Gesamtfläche 16 m² nicht überschreiten.
 - Die maximale Höhe der freistehenden Informationstafel beträgt 4 m. Höhenbezugspunkt ist die endgültig befestigte Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit der freistehenden Werbeanlage.
 - Ausnahmsweise können zusätzlich freistehende Werbeanlagen mit geringeren Abmessungen zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.
 - Für Fremdwerbeanlagen gilt zudem, dass sie im Straßenverlauf so platziert werden müssen, dass von der öffentlichen Straße aus immer nur eine einzelne Fremdwerbeanlage sichtbar ist.
 - Darüber hinaus ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Fahnenmast mit Fahne zulässig. Für Fahnenmasten gilt eine Höhenbegrenzung von 6 m oberhalb der fertig gestellten befestigten Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit dem Fahnenmast.

§ 4 Abweichungen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften sind möglich:

- a) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Wahlveranstaltungen etc.),
- b) bei untergeordneten Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche,
- c) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für maximal 6 Wochen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.