





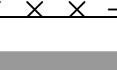






## Textliche Festsetzungen

- 1 **Ausschluss von Nutzungen und baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO**
- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gewahrsamweise zulässigen Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:
  - Wohnungen für Autisten- und Behindertenspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
  - Vergnügungsbetriebe gem. § 1 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 ständigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen sowie im Plangebiet entsorgen bleibt und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.
- 2 **Überschreitung der zulässigen Grundflächengröße (GRZ) gem. § 17 Abs. 21 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO**
- 2.1 In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächengröße (GRZ) für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächengröße von 0,9 zulässig.
- 3 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**
- 3.1 Bezugsgrund für die festgesetzten Erhöchungen von 15 und 23 m ist die Oberkante der fertig gestellten Erdgeschosskante (Wimper von Siemens-Strasse bzw. Hermann-Müller-Strasse). Die Baugröße wird lotrecht in der Mitte der jeweiligen an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze gemessen.
- 4 **Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB und § 22 BauNVO**
- 4.1 Abweichende Bauweise gibt die offene Bauweise ohne Längsberücksichtigung.
- 5 **Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 6 BauNVO i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO**
- 5.1 In den Gewerbegebieten sind im Bereich zwischen der Landesstraße und den straßenseitigen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

| Planzeichenerklärung  |   |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung   |   |
|    | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  |
| Maß der baulichen Nutzung   |   |
| 0,8   | Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)  |
| FH max<br>15m   | Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)   |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen   |   |
| a   | Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)  |
|    | Baulinie (§ 23 BauNVO)  |
|    | Baugrenze (§ 23 BauNVO)   |
| Verkehrsflächen   |   |
|    | Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  |
|    | Straßenbegrenzungslinie   |
|    | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  |
|    | Zweckbestimmung: Fußweg   |
|    | Zweckbestimmung: Parkplatz  |
| Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  |   |
|    | 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 Planzeichnung                           |
|    | Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |
|    | Abgrenzung 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  | Lärmpereichen IV gem. textlicher Festsetzung Nr. 6  |
| TF 1  | Flächenbezeichnung (TF 1 bis TF 7) zur Zuordnung von Emissionskontingenten gem. textlicher Festsetzung Nr. 6  |
|  | Einrichtungssymbol (A bis G) gem. textlicher Festsetzung Nr. 6  |
|  | Bezeichnung der Richtungsspektoren (A bis G) gem. textlicher Festsetzung Nr. 6  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Kartengrundlage:</b>   | Liegenschaftskarte Gemarkung Georgsmarienhütte Flur 14, Oesede Flur 2<br>Maßstab: 1:1000<br>„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Januar 2017 |
| <b>Herausgeber:</b>   | Niedersachsen für Geoinformation und Landesvermessung<br>Niedersächsen (LGN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  |
| <p>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).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandrig möglich.</p> |  |
| Geschäftsnummer:  | L4-0006/2017   |
|   | Osnabrück, 12.02.2020  |
|  Landesamt für Geoinformation und<br>Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Osnabrück-Meppen<br>Kalksteinweg 6  | S<br>Dienstsigel   |
|   | gez. D. Eckert VMD<br>(Unterschrift)   |

[illegible][illegible]

| Definition jenseits- und nebenwissenschaftlicher Sortimente |  | Definition nicht-antwissenschaftlicher Sortimente |   |
|---|--|---|---|
| KZ  | Beschreibung   | KZ  | Beschreibung  |
| 47.03   | Taschen- und Tisch-Blogger   | 47.04.1   | Fährten, Fährtensteine und -zoober                              |
| aus 47.04.2   | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportuhr, Sporttaschen)                                     | aus 47.04.2                                       | Sporttaschen, Bälle, Campingartikel und Campingzub.             |
| 47.05   | Spielwaren und Bastelbedarf  |   |   |
| 47.11   | Bekleidung   |   |   |
| 47.12   | Schuhe, Ledermöbel und Reisegepäck   |   |   |
| 47.14   | medizinische und orthopädische Artikel   |   |   |
| aus 47.16.1   | Bücher   | aus 47.16.1                                       | Platzkarten, Gästebücher und Gästebücher                        |
|   |  | 47.16.2   | zoologische Bäder und Bäder-Tiere (inkl. Füllhäute u. Häutchen) |
|   | Uhren und Schmuck  |   |   |
| 47.18.1   | Optiken  |   |   |
| 47.18.2   | Foto- und optische Einzelgeräte  |   |   |
| 47.18.3   | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Einzelgeräte, Edelmetalle, Metalle und Gesteine |   |   |
| 47.19   | Antiquitäten und Gebrauchsgüter  |   |   |

Quelle: Eigene Zusammenstellung der Sort-Georgienwirtschaften im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaft

**7 Hinweis zur 110-kV Hochspannungsleitung**

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 110-kV Hochspannungsleitung. Der Geltungsbereich des Bedarfsplans liegt teilweise im Schutzzreifen der im Bereich genannten Hochspannungsleitung. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzzreifen 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                      |
| § 2 | Dächer                               |
| § 3 | Fassaden                             |
| § 4 | Werbeanlagen                         |
| § 5 | Abweichungen                         |
| § 6 | Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO |

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bauabwärtungsplans Nr. 215 „Gewerbegebiet-Wienersim-Barmers-Strasse“

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung.

Die Fassaden von Baukörpern über 50 m Länge sind deutlich sichtbar zu gliedern. Zur Gliederung der Fassaden können folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Markierung handeltens 20 cm breite Gebäudelinien,
- Mauernwechsel,
- bauweise Vor- und Rücksprünge,
- Fargestaltung,
- Fassadenbegrenzung

Alle Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO als kritisch beurteilende Einrichtungen, die der Anordnung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von eigenem oder gängigen Verkehrsmitteln oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff und Wirkung den umgebenden baulichen Anlagen unterordnen und in das Orts- und Stadtbild einfügen.

Für selbstüberklebende und beziehbare Werbeanlagen gilt:

- Die Befestigung der Werbeanlagen muss dauerhaft sein.
- Die Klebefähigkeit zu den Untergrundmaterialien bzw. zur Werbeanlage ist unschädlich zu verlegen.
- Unterstützung sind Werbeanlagen:
  - Mit Klebeflächen,
  - mit Lauf-, Wechsell- oder Rillenkittchen,
  - mit Leuchtwerbung, Stabwerben oder ähnlichen,
  - mit gelbem Licht

Unzulässig sind mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden.

Attrappen, Spinnweben und Veranstaltungsausschilde dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen genutzt für insgesamt maximal 6 Wochen im Jahr angebracht werden.

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- als an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung (besondersgebundene Werbeanlagen),
- als Schaufensterdekorationen,
- Fahnen, flächenartige Werbeschilder und Fahnen an Fahnenmasten (flächendeckende Werbeanlagen) auf dem jeweiligen Grundstück.

Für flächendeckende Werbeanlagen gilt:

- Flächendeckende Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung und zwar in den straßenräumlichen Gebäudenvorfeldern zulässig.
- Im Fall konzentrierter Coppenflächen wie Informations-, ökonomischer Werbung, Sponsoring etc. dürfen Werbeanlagen ausnahmsweise auch an nicht straßenräumlichen Fassaden oder Nebenebenen errichtet werden.
- Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgeschoßes (Bauwerk) bedecken.
- Bei Fachflächen mit einer Traufhöhe von bis zu 4 m über der Oberkante des Erdgeschosses anliegendes dem jeweiligen Grundstück, dürfen flächendeckende Werbeanlagen die Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.
- Bei Sätze- und Putzflächen darf die Traufhöhe nur an den Geschoßebenen überschreiten werden (nicht aber die Fassade).
- Die Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten werden.

Schaufensterdekorationen zu Werbezwecken sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

Für flächendeckende Werbeanlagen gilt:

- Je Baugrundstück ist als flächendeckende Werbeanlage ein Werbefeld an der Straße der Leistung zulässig. Der Pyramiden der maximal 5 m hoch, 1,6 m breit und 0,5 m tief sein.
- Ausnahmsweise kann bei Straßenzug bis zu 5.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche zusätzlich eine flächendeckende Informationswerbefeld zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Straße der Leistung handelt.
- Bei Flächen von 5.000 m² bis 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist zusätzlich eine flächendeckende Informationswerbefeld zugelassen.
- Bei Flächen mit über 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist zusätzlich zwei flächendeckende Informationswerbefeld zulässig.
- Die Anzahl der flächendeckenden Informationswerbefeld darf je Seite 8 m² und in der Gesamtheit 16 m² nicht überschreiten.
- Die maximale Fläche der flächendeckenden Informationswerbefeld beträgt 4 m². (Höhenbegrenzung ist die entlang bestehender Gebäude auf dem Grundstück mit der flächendeckenden Werbeanlage).
- Ausnahmsweise können zusätzlich flächendeckende Werbeanlagen mit geringeren Abmessungen zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Straße der Leistung handelt.
- Für Werbeanlagen gilt zudem, dass sie im Straßenniveau so platziert werden müssen, dass von der Straßenseite der Straße aus immer nur eine einzelne Flächendeckung sichtbar ist.
- Darüber hinaus je 200 m Grundstücksfläche ein Fahnenmast mit Fahnen zulässig. Für Fahnenmasten gilt die Höhenbegrenzung von 15 m oberhalb der fertig gestellten bestehenden Grundstücksfläche an Schrägung mit dem Fahnenmast.

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 m Fläche,
- c) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für maximal 6 Wochen.

Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 1 NBauO, wer diese örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

**GEORGS  
MARIEN  
HUETTE**

**Stadt  
Georgsmarienhütte  
Bebauungsplan Nr. 215**

**„Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**ABSCHRIFT**

Ueberrischn

**PLANUNGSBÜRO  
FLASPOHRER**

**PETER FLASPOHRER**  
10265 4043  
ARCHITECT & URBAN PLANNER  
FON: 04341 51 10-10  
FAX: 04341 51 10-20  
E-MAIL: PFLASPO@T-ONLINE.DE  
FON: 04341 51 10-17 76 32 66  
peter.flaspohrer@t-online.de  
www.peter.flaspohrer.de



## 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  $LEK_{j,i}$  der einzelnen Teilflächen durch  $LEK_{j,i} + LEK_{zus,k}$  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 Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

### 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. Drechslwaren, 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 Erdgeschossroßfußbodens 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 15.000 m<sup>2</sup> gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zulässig.
  - Bei Betrieben mit über 15.000 m<sup>2</sup> gewerblich genutzter Grundstücksfläche sind zusätzlich zwei freistehende Informationswerbetafeln zulässig.
  - Die Ansichtsfläche der freistehenden Informationstafel darf je Seite 8 m<sup>2</sup> und in der Gesamtfläche 16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.