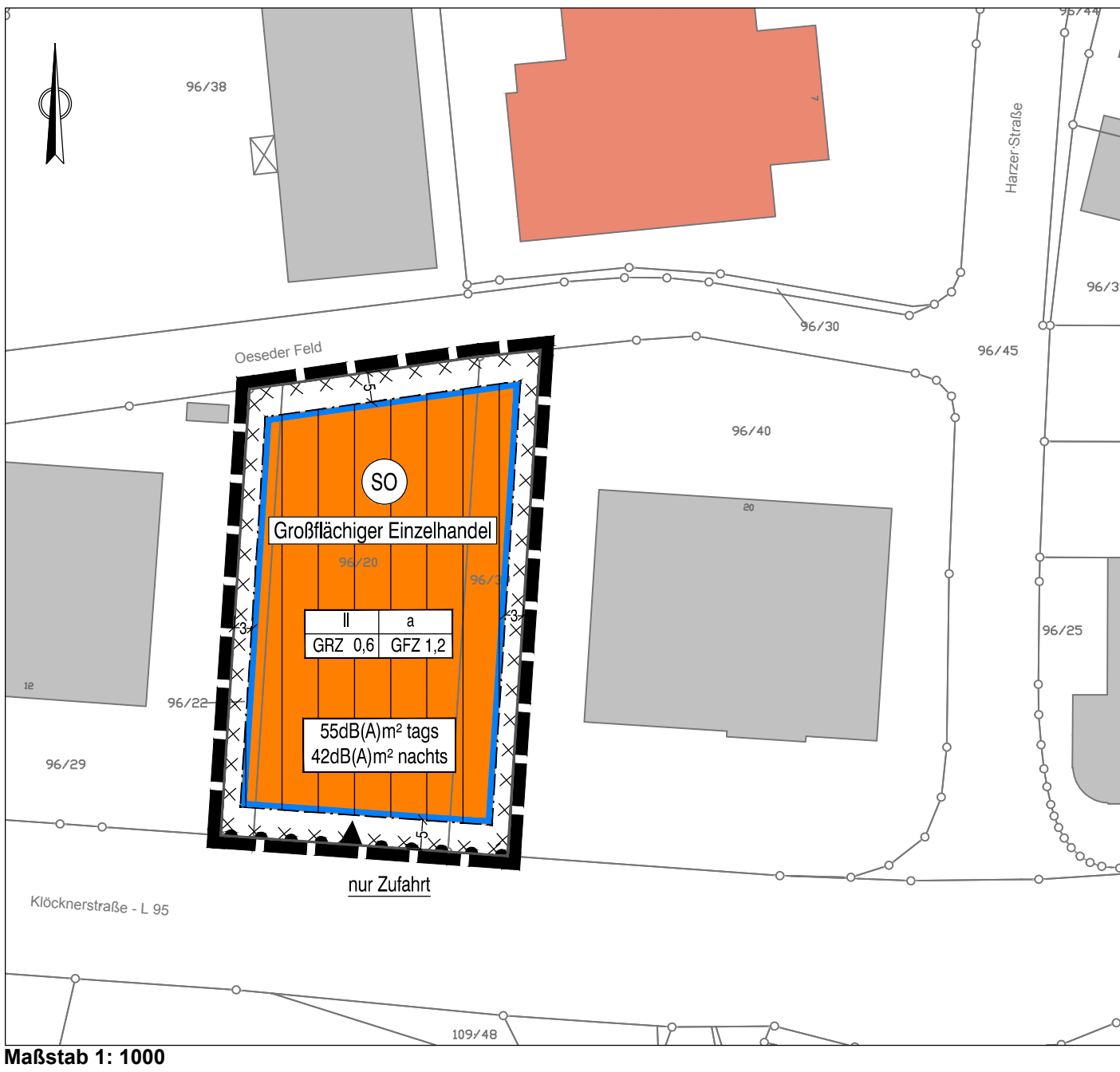
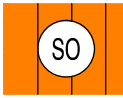

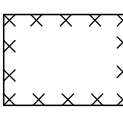

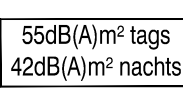


Bebauungsplan Nr. 214
"Gewerbegebiet Oeseder Feld" - 1. Änderung



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeit geltenden Fassung)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
	Sondergebiete (§ 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO)
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
-----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▼	Einfahrt
5.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- § 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (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 Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- § 2 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Facheinzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
a) Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1 000 m² beschränkt.
b) Im Sondergebiet „Großflächiger Facheinzelhandel“ sind folgende Sortimentsgruppen zulässig: Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör sowie „Metall- und Kunststoffwaren“ (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, 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)
c) Abweichend von der Regelung unter b) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gem. der Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- § 3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen bis einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.
- § 4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- § 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
a) Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelprüfung möglich.
b) Soweit bei Erdarbeiten voraussichtlich Bodenaushub anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren, Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen. 90 % der Grundstücksfläche ist zu versiegeln. Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 0,5 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
c) Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
d) Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
e) Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

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 Nds. 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 § 14 Abs. 2 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.

Emission von der B 51
Von der B 51 und von der L 95 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" außer Kraft.

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

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

Auf diese Satzung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) sowie auf der Grundlage § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Wirkung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 214 „Oeseder Feld“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am 25.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Oeseder Feld“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 16.10.2012 bis 16.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 08.10.2012.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.05.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 10 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2013 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 11.06.2013
gez. Pohlmann
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,
Bürgermeister S

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede Flur 2
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2012
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.10.2012).
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.

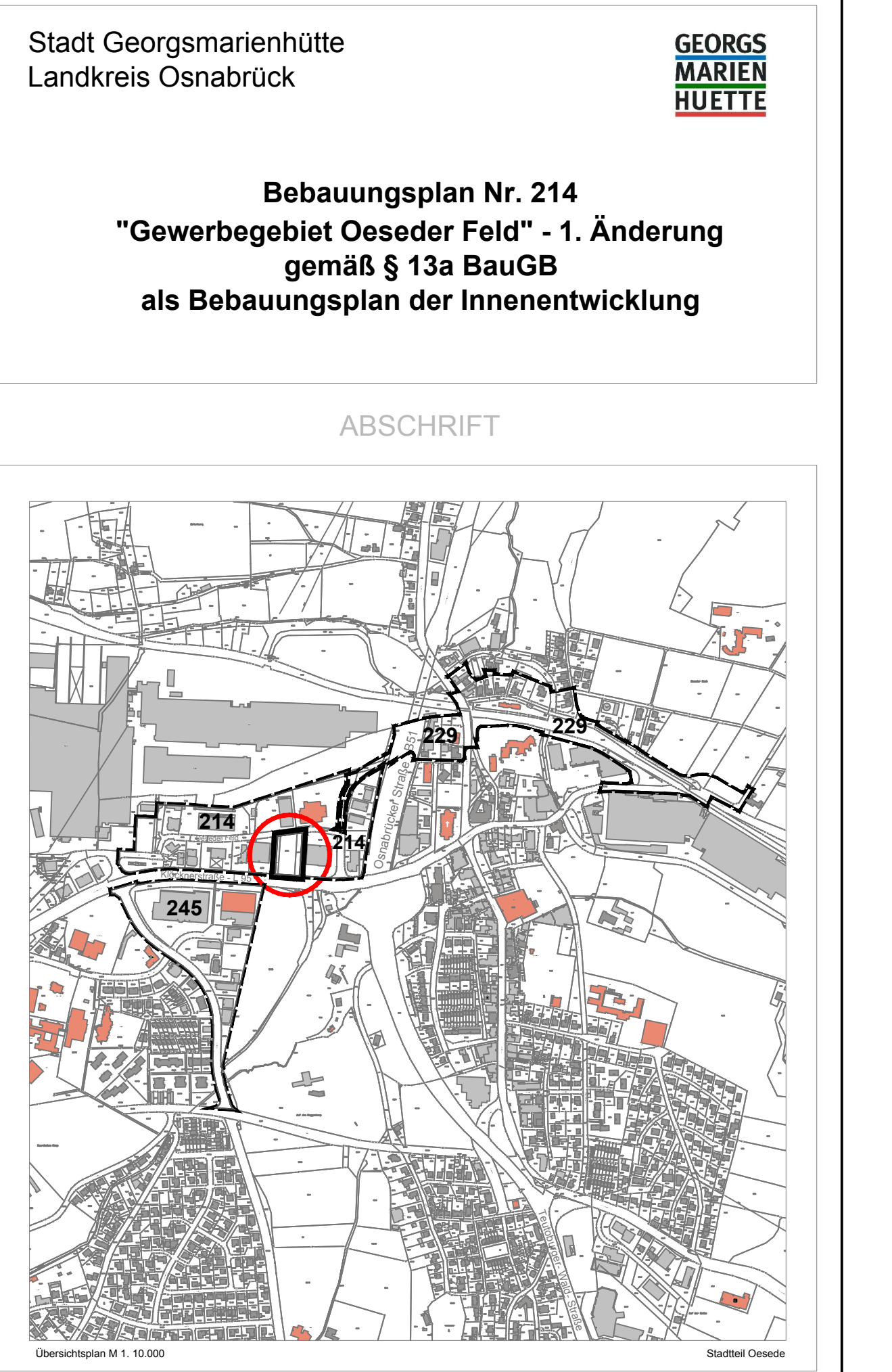
Geschäftsnachweis: L4-1021/2012 Osnabrück,.....19.4.2013.....



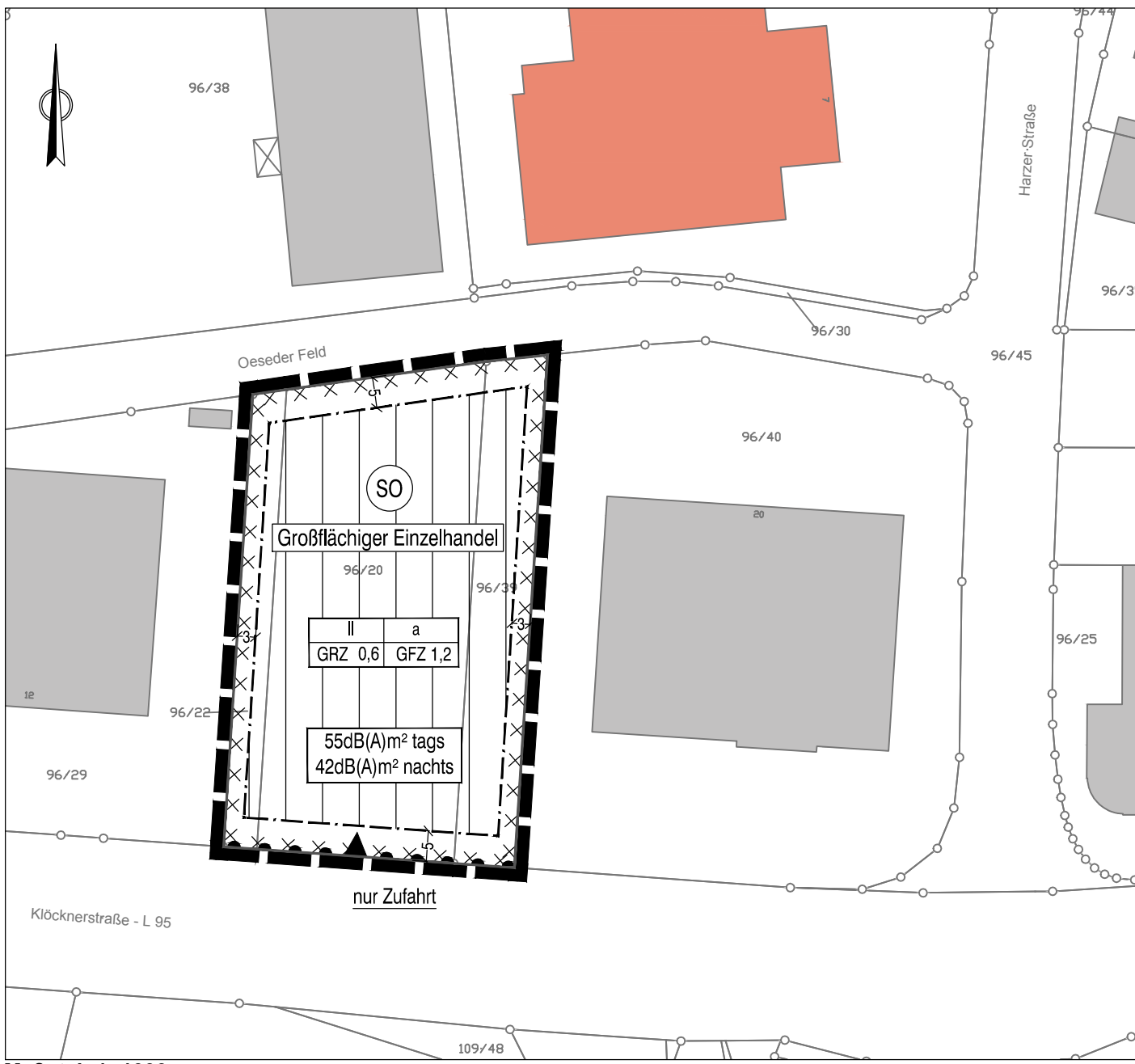
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-

Dienstsiegel

.....gez. Eckert.....
(Unterschrift VmOR)



Bebauungsplan Nr. 214
"Gewerbegebiet Oeseder Feld" - 1. Änderung



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der derzeitig geltenden Fassung)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
	Sondergebiete (§ 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO)
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise
- - - - -	Baugrenze
4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- - - - -	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▼	Einfahrt
5.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- § 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (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 Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- § 2 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Facheinzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- a) Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1 000 m² beschränkt.
- b) Im Sondergebiet „Großflächiger Facheinzelhandel“ sind folgende Sortimentsgruppen zulässig: Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör sowie „Metall- und Kunststoffwaren“ (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, 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)
- c) Abweichend von der Regelung unter b) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gem. der Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- § 3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen bis einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.
- § 4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- § 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- a) Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelprüfung möglich.
- b) Soweit bei Erdarbeiten voraussichtlich Bodenaushub anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren, Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen. 90 % der Grundstücksfläche ist zu versiegeln. Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 0,5 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
- d) Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
- e) Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- f) Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

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 Nds. 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 § 14 Abs. 2 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.

Emission von der B 51
Von der B 51 und von der L 95 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Straßenbaulasträger können keine Ansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" außer Kraft.

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

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

Auf diese Satzung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Verfahrensleiste

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) sowie auf der Grundlage § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Wirkung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 214 „Oeseder Feld“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am 25.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Oeseder Feld“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Beteiligung der betroffenen Bürger / der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen vom 16.10.2012 bis 16.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 08.10.2012.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Satzungsbeschluss

Die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 23.04.2013

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.05.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 10 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2013 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 11.06.2013

gez. Pohlmann
Bürgermeister

S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oesede Flur 2

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Oktober 2012

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.10.2012).
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.

Geschäftsnachweis: L4-1021/2012 Osnabrück,.....19.4.2013.....

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt-

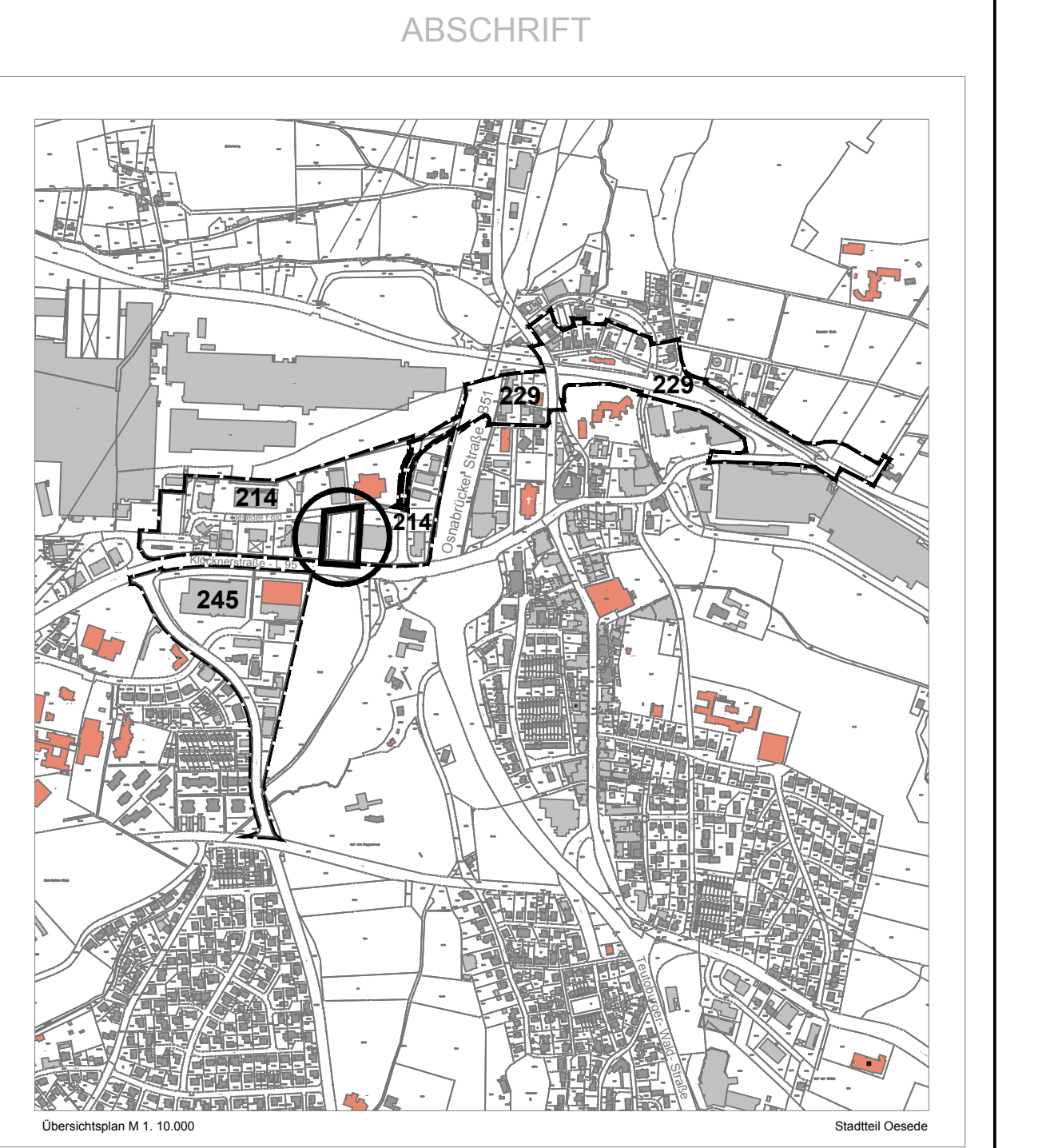
Dienstsiegel

.....gez. Eckert.....
(Unterschrift VmOR)

Stadt Georgsmarienhütte
Landkreis Osnabrück

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

**Bebauungsplan Nr. 214
"Gewerbegebiet Oeseder Feld" - 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- § 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel (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 flächebezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- § 2 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Facheinzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- a) Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1 000 m² beschränkt.
 - b) Im Sondergebiet „Großflächiger Facheinzelhandel“ sind folgende Sortimentsgruppen zulässig: Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör“ sowie „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)
 - c) Abweichend von der Regelung unter b) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gem. der Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- § 3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen bis einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.
- § 4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- § 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- a) Grundsätzlich sind keine Kellerräume zu errichten. Ausnahmen sind nach Einzelprüfung möglich.
 - b) Soweit bei Erdarbeiten voraussichtlich Bodenaushub anfallen wird, ist eine gutachterliche Begleitung dieser Erdarbeiten erforderlich. Mit Einreichung des Bauantrages ist der Gutachter zu benennen. Bodenaushub ist grundsätzlich zu minimieren, Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.
 - c) 90 % der Grundstücksfläche ist zu versiegeln.
Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzfläche anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine wenigstens 0,5 m mächtige Schicht kulturfähigen Bodens aufzubringen.
 - d) Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden.
 - e) Regenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
 - f) Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

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 Nds. 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 § 14 Abs. 2 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.

Emission von der B 51

Von der B 51 und von der L 95 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

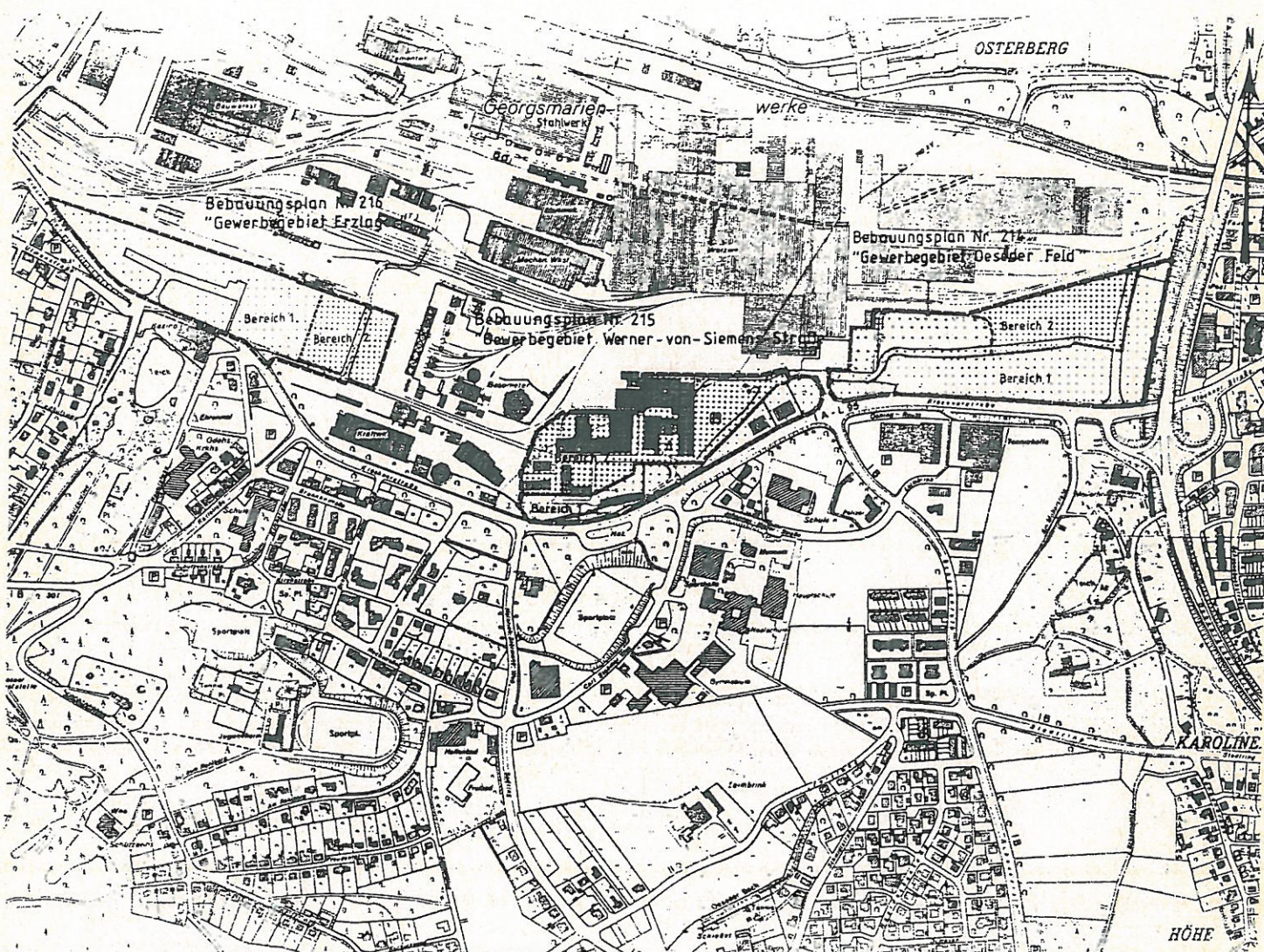
Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" außer Kraft.

Gestaltungssatzung

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

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

Auf diese Satzung einschließlich Begründung wird verwiesen.



Beglaubigung

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.

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

Georgsmarienhütte, 22/01/1997

Der Bürgermeister
Im Auftrag



ABSCHRIFT

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gewerbepark Georgsmarienhütte

Übersichtsplan M. 1 : 10 000

ABSCHRIFT

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Gewerbepark Georgsmarienhütte"

P R Ä A 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 Oeseder 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 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 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~~
~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, 18. Feb. 1997

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor

S

gez.
.....
(Unterschrift)

Inkrafttreten

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 ^{zwei} ~~sieben~~ Jahren nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 10.09.2009

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-/Fassadengliederung (§ 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

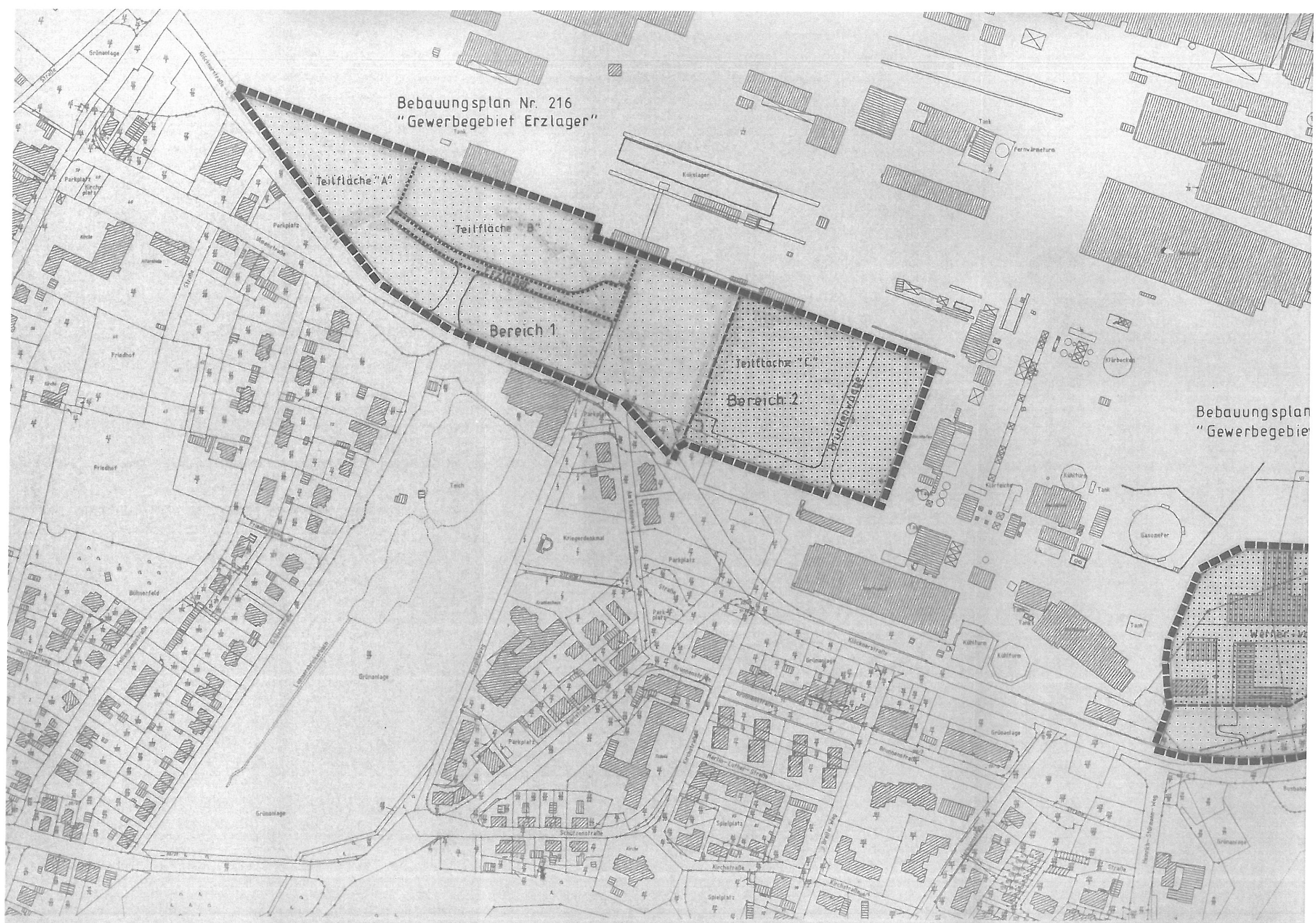
Dieser Entwurf der Begründung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den "Gewerbepark Georgsmarienhütte" hat dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte zum Satzungsbeschluß am 11.12.1996 vorgelegen.

Georgsmarienhütte, 21.01.1997

S

gez. Lunte
Bürgermeister

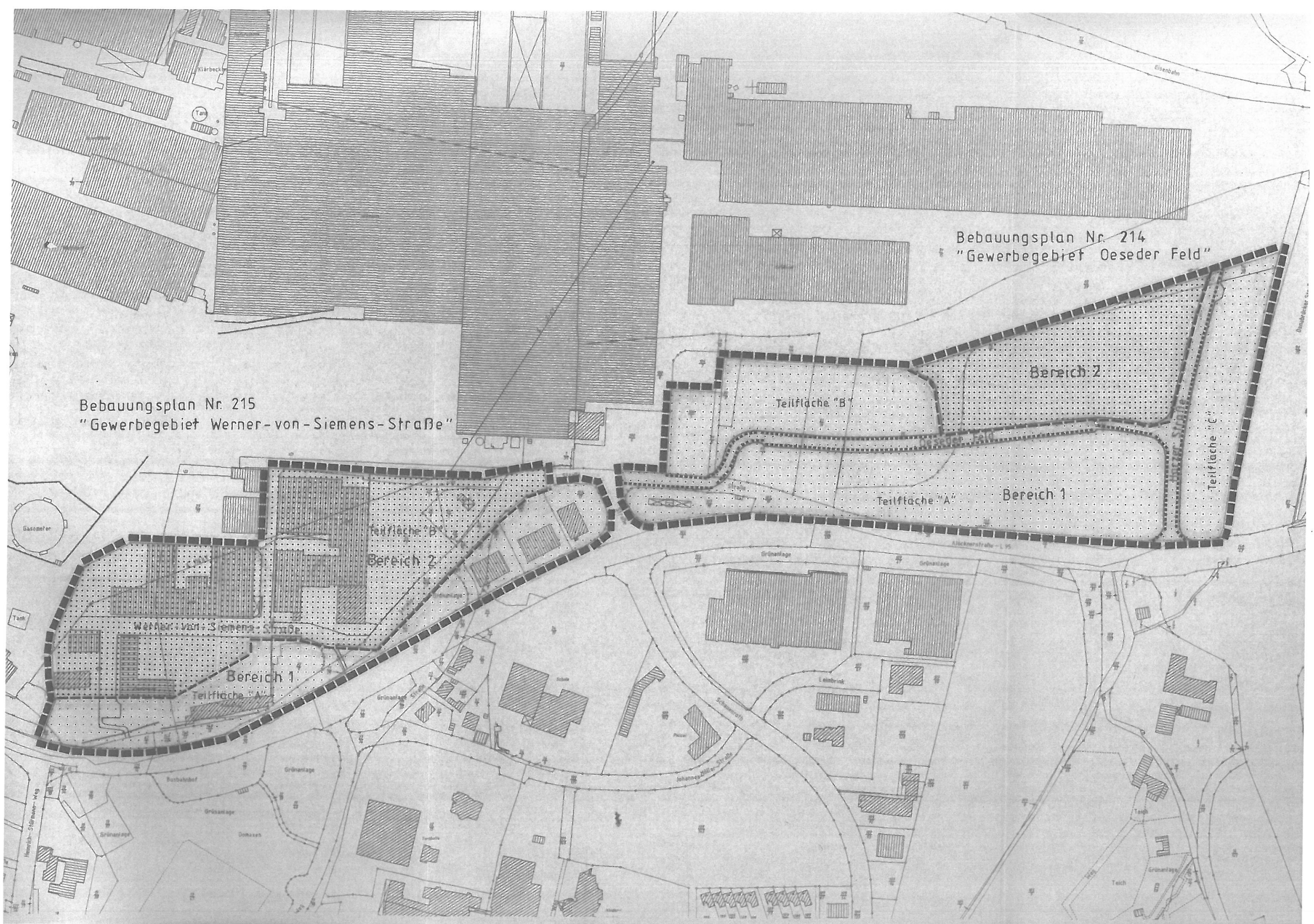
Bebauungsplan Nr. 216
"Gewerbegebiet Erzlager"

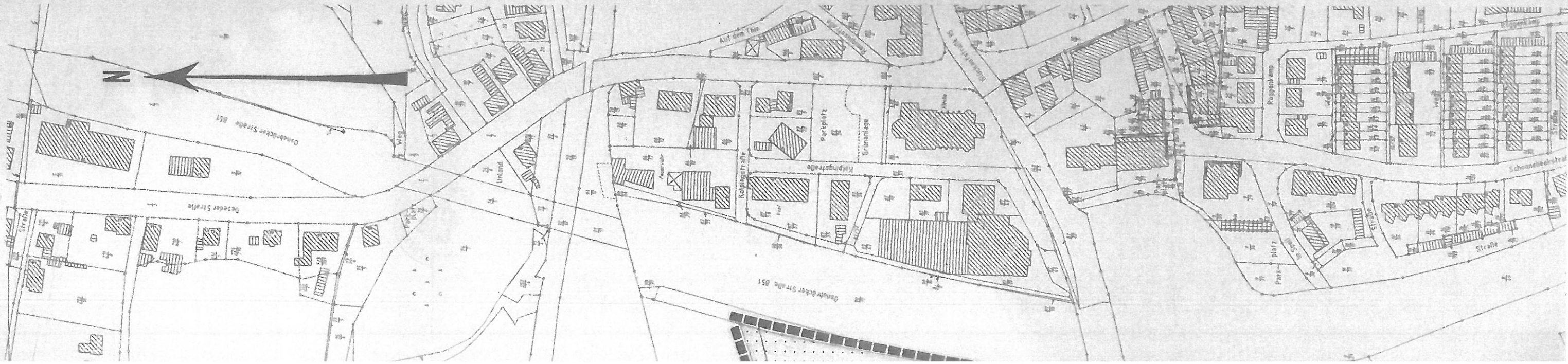


Bebauungsplan
"Gewerbegebiet"

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

Bebauungsplan Nr. 214
"Gewerbegebiet Oeseder Feld"





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 als fertiger Randabschluß des Daches

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 "Klocknerstraße")
Die "Klocknerstraße"

- 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 "Klocknerstraße")
Die "Klocknerstraße"

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

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216 - "Gewerbegebiet Erzlager"

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

- 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

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gewerbepark Georgsmarienhütte

Übersichtsplan - Anlage 1

M. 1 : 2 500