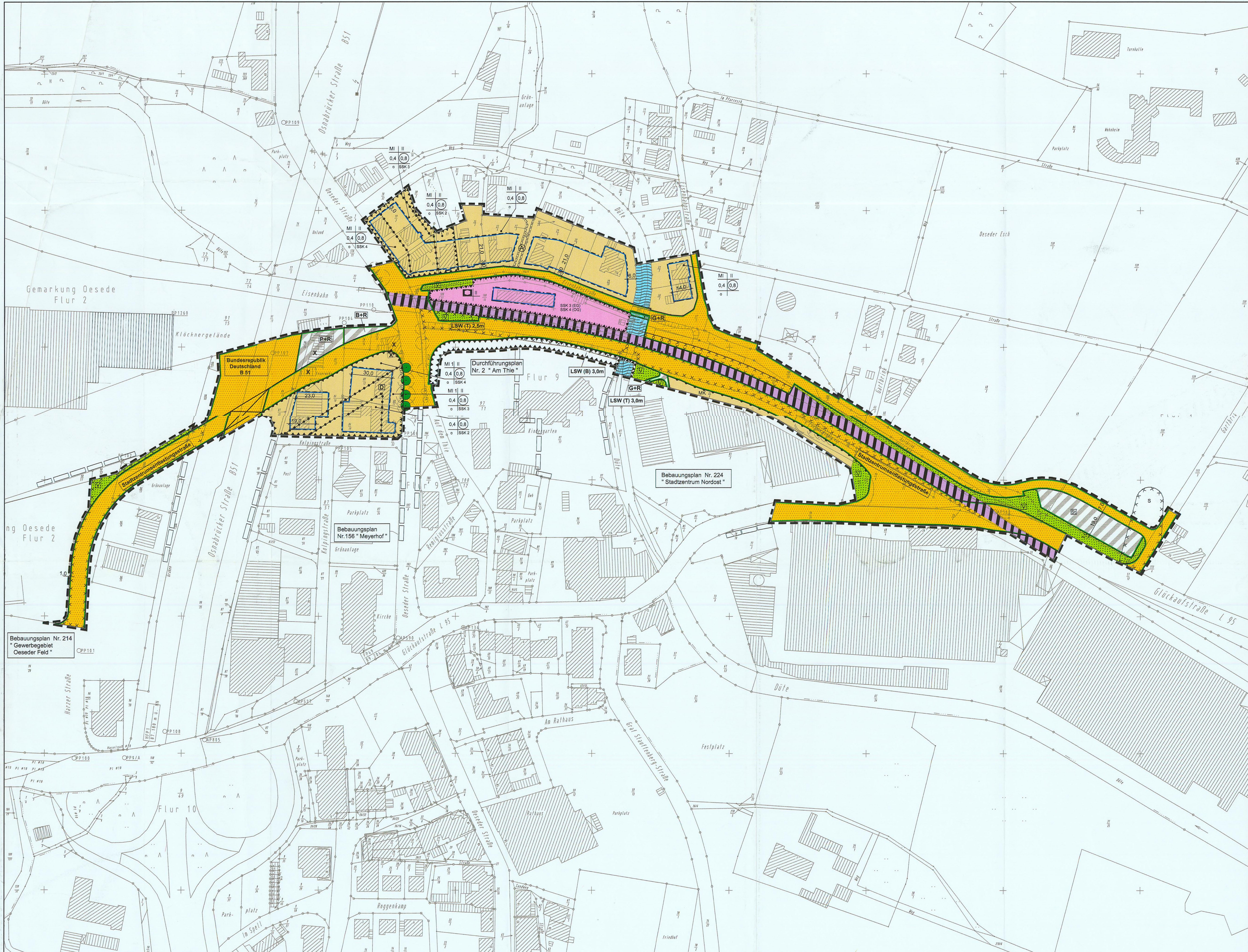




# STADT GEORGSMARIENHÜTTE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 229

## " STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "



### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit §2 (5) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §61 bis 11 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen** des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB § 16 BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Verkehrflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Geh-/Radweg
  - Park- und Ride Parkplatz
  - Bike- und Ride - Stellplatz
  - Pkw- Stellplatz (privat)
  - Bahnanlagen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Denkmal (Einzelanlage) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - zugunsten der Anlieger
  - zugunsten der Versorgungsträger
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand mit Höhe über SOK bzw. passiver Schallschutz mit Schallschutzwand)
  - Lärmschutzwand (teilweise transparent)
  - Lärmschutzwand (begrenzt)
  - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Brückenbauwerk
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
  - Schallschutzwand mit Klassifizierung nach VDI-Richtlinie 2719
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

- I. Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der Baulichen Nutzung**
- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrüßungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO sind Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.
- 1.3 In dem mit St (Stellplatzanlage) gekennzeichneten Bereich sowie innerhalb des Kerngebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn sie unmittelbar dem Zweck der Stellplatzanlage dienen und dieser in Größe und Ausprägung deutlich untergeordnet sind.
- 2. Pflanzfestsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 2.1 Innerhalb der Privaten Grünfläche sowie innerhalb der M 1-Bereiche der Mischgebiete sind parallel der Verkehrsfläche der Stadtzentrumsentlastungsstraße im Abstand von 12,0-18,0 m zueinander und einem Abstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grenze großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von von 14-16 cm zu pflanzen.
- 2.2 Im Bereich der P+R-Anlage sind je fünf Stellplätze mit einem großkronigen, heimischen Laubbäum mit einem Stammumfang von von 14-16 cm zu pflanzen.
- 2.3 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.4 Im Bereich der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind großkronige, heimische Bäume anzupflanzen - und zwar je 8 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm.
- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 3.1 Bei dem überplanten Bereich des Gewerbegebietes Oeseder Feld handelt es sich um einen Altstandort. Größtenteils Untersuchungen des Geländes (Gutachten Nr. N178/04/090694, Nr. N178/04/121694 und N25/05/041268 von Dr. Nickel) haben ergeben, dass generell eine Bebauung möglich ist. Es können jedoch kleinteilige Verunreinigungen durch die Auffüllungsgeschichte vorhanden sein. Die im Einzelfall eine Bebauung des Gewerbegebietes verhindern bzw. erschweren.
- 3.2 Die im Bereich der bekannten Altanlagen stattfindenden Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Gutachter zu benennen. Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigesetzt werden. Regenwasser darf im Bereich westlich der B51 nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- 3.3 In den mit Schallschutzwand festgesetzten Bereichen sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit Außenbäumen der gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzten Schutzklasse zu versehen. Bei zusätzlicher Kennzeichnung mit EG bzw. OO bezeichnen sich die Festsetzungen nur auf die Erd- bzw. Obergeschosse. Ausnahmsweise können geringere Schutzmaßnahmen realisiert werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18055 nachgewiesen wird.

- II. Empfehlungen**
1. **Solarenergie**  
Zur Wärmebereitstellung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.
2. **Regenwassernutzung**  
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.
3. **Fassadenbegrünung**  
Die Außenwände sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Angrenzende Bebauungspläne / Durchführungspläne
- X Entfallender Baukörper

- I. Hinweise**
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanteilmengen, Scherben, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinwerkzeugreste) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 „Archäologische Denkmalpflege“ oder Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. In dem mit 'S' gekennzeichneten Bereich könnte ein ehemaliger Bergbauschacht liegen. Daher ist bei den Bauarbeiten auf Auffälligkeiten, wie plötzlicher Materialwechsel, zu achten. Bei Anzeichen des Schachtes sind Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Aus Vororgegründen ist im fraglichen Bereich des Planungsbereiches in nördlicher Richtung ein Streifen von etwa 2,5 m Breite zusätzlich im Lockereisbereich freizulegen um zu vermeiden, dass die Straße genau im Randbereich des Schachtes zu liegen kommt. Hierdurch kann vermieden werden, dass es zu späteren Sicherungen kommt. Da der Schacht mit 36° nach Süden einfällt und nicht bekannt ist, ob er verfüllt wurde, ist auch im Bereich des geplanten Parkplatzes mit entsprechender Sorgfalt vorzugehen, da es auch hier zu Senkungen und Nachsackungen kommen kann.
3. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren überlagerte, verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne/Durchführungspläne) ihre Gültigkeit.
- II. Empfehlungen**
1. **Solarenergie**  
Zur Wärmebereitstellung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.
2. **Regenwassernutzung**  
Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.
3. **Fassadenbegrünung**  
Die Außenwände sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 229 "Stadtzentrumsentlastungsstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 "Stadtzentrumsentlastungsstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.05.2003 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 02.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.2003 bis 14.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003

Bürgermeister

**Erneute Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.08.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.09.2003 bis 23.09.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003

Bürgermeister

**Inkrafttreten (ohne Genehmigung)**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächenzuteilungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.11.2003, im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 15, bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003

Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

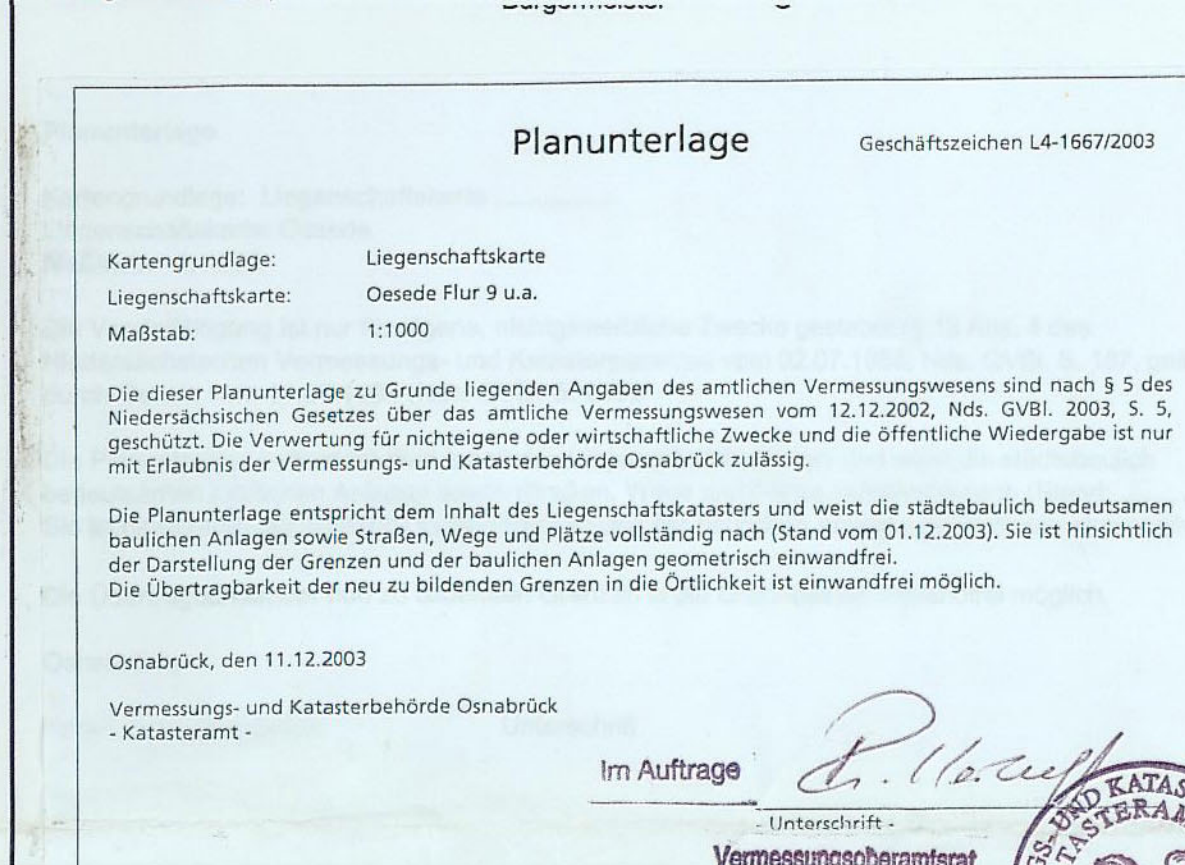
Georgsmarienhütte, 08.01.2007

Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

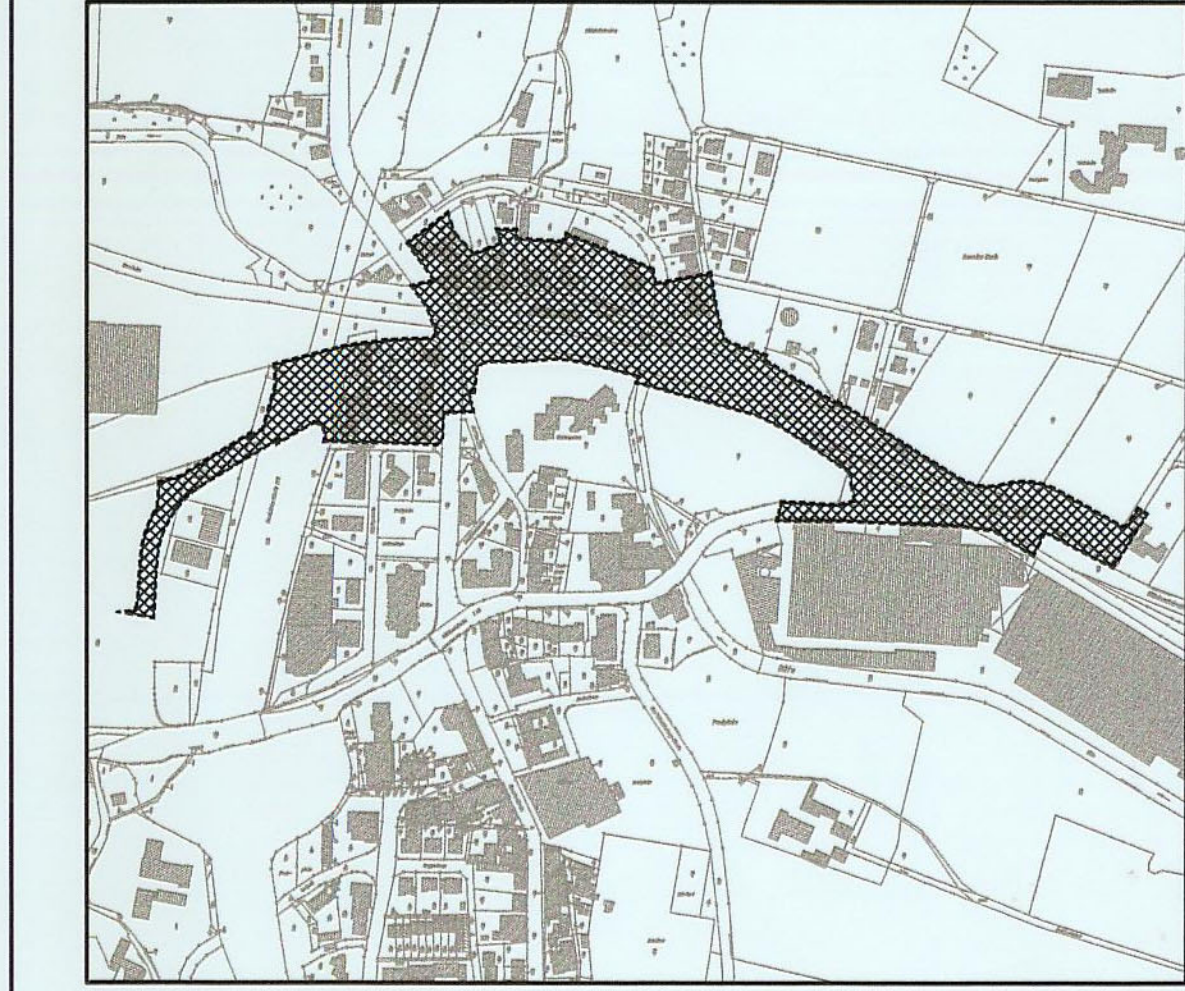


### STADT GEORGSMARIENHÜTTE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 229

### " STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "

URSCHRIFT M. 1:1000



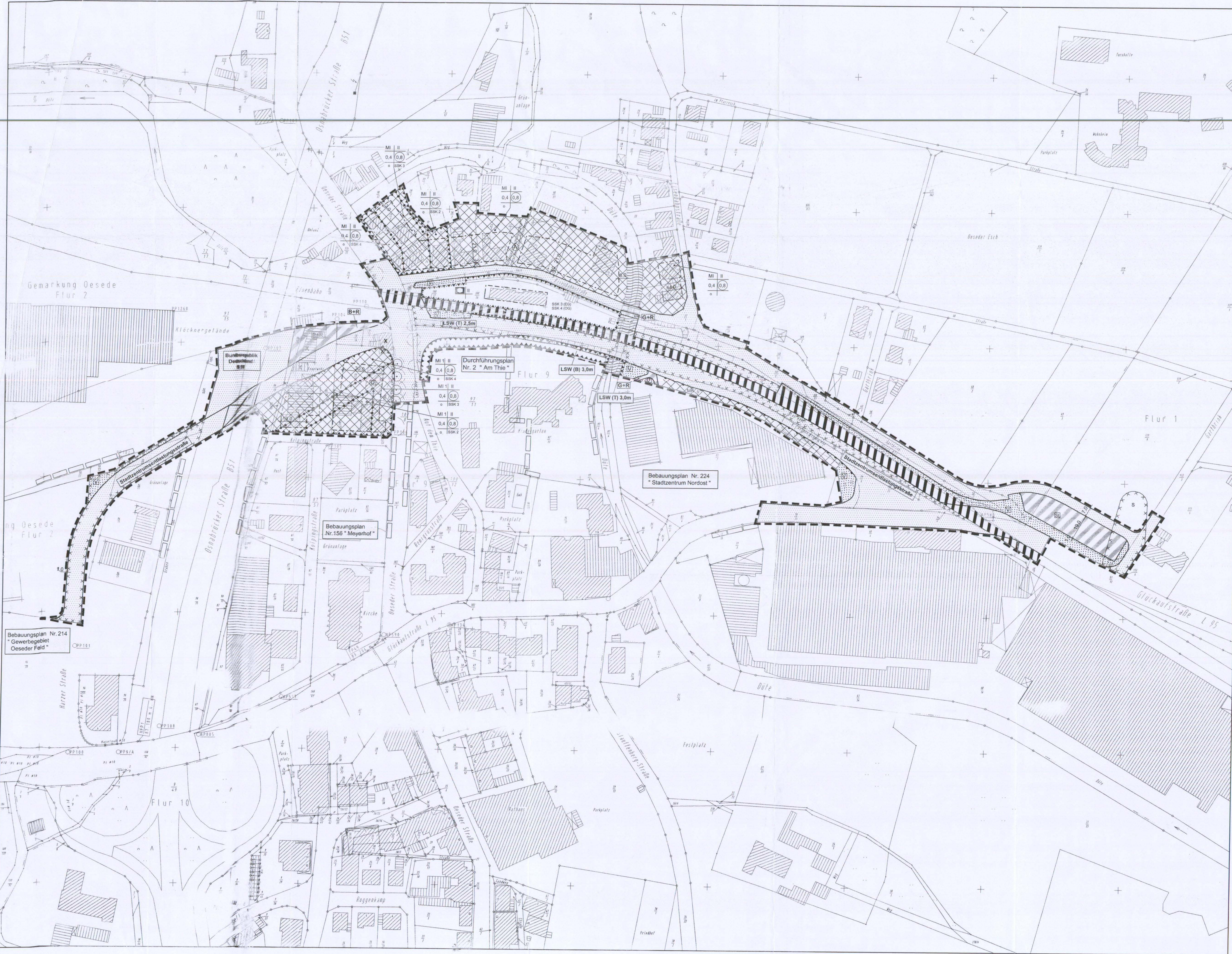




# STADT GEORGSMARIENHÜTTE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 229

## " STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "



### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit §2 (§5) BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

Kerngebiete  
(§ 7 BauNVO)

(Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen aus öffentlichen und privaten Betrieben, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB § 16 BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (maximal)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

**Verkehrsmittel**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Geh.-Radweg  
Park- and Ride-Platz  
Bike- and Ride-Platz  
Pkw-Stellplatz (privat)  
Bahnanlagen  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsgrün (öffentlich)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Denkmal (Einzelanlage)  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

zugunsten der Anlieger  
zugunsten der Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand mit Höhe über SCK bzw. passiver Schallschutz mit Schallschutzwand)

Lärmschutzwand (teilweise transparent)

Lärmschutzwand (begrünt)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

Brückenbauwerk

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Schallschutzwand mit Klassifizierung nach VDI-Richtlinie 2719

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Beglaubigung**  
Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Abschrift mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.  
Georgsmarienhütte, den 12.08.2003  
Der Bürgermeister  
[Signature]

[Stempel]

### FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

**1. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsfacilitäten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO sind Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.

1.3 In dem mit St (Stellplatzanlage) gekennzeichneten Bereich sowie innerhalb des Kerngebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahme können sie zugelassen werden, wenn sie unmittelbar dem Zweck der Stellplatzanlage dienen und dieser in Größe und Ausprägung deutlich untergeordnet sind.

**2. Pflanzenfestsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1 Innerhalb der Privaten Grünfläche sowie innerhalb der MI 1-Bereiche der Mischgebiete sind parallel der Verkehrsfläche der Stadtzentrumsentlastungsstraße im Abstand von 12,0-18,0 m zueinander und einem Abstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grenze großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

2.2 Im Bereich der P-R-Anlage sind je fünf Stellplätze mit einem großkronigen, heimischen Laubbäum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

2.3 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.4 Im Bereich der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind großkronige, heimische Bäume anzupflanzen - und zwar je 5 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm.

**3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Bei dem überplanten Bereich des Gewerbegebietes Oeseder Feld handelt es sich um einen Altablagerungsfläche. Untersuchungen des Gebietes (Gutachten Nr. N1789400984, Nr. 17894121694 und N2509047295 von Dr. Nickel) haben ergeben, dass generell eine Bebauung möglich ist. Es können jedoch kleinteilige Verunreinigungen durch die Auffüllungs Geschichte vorhanden sein, die im Einzelfall eine Bebauung des Gewerbegebietes verhindern bzw. erschweren.

3.2 Die im Bereich der bekannten Abfalldeponie befindlichen Erdarbeiten sind gänzlich zu beseitigen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Gully zu beseitigen. Grundwasser darf nicht gesenkt oder freigelegt werden. Regenwasser darf im Bereich westlich der B51 nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

3.3 In den mit Schallschutzwand festgesetzten Bereichen sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit Außenbauteilen der gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzten Schutzklasse zu versehen. Bei zusätzlicher Kennzeichnung mit EG bzw. OD beachten sich die Festsetzungen nur auf die Erd- bzw. Obergeschosse. Ausnahme können geringen Schutzmaßnahmen realisiert werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachgewiesen wird.

**4. Die im Bereich der bekannten Abfalldeponie befindlichen Erdarbeiten sind gänzlich zu beseitigen.**

**5. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**6. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**7. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**8. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**9. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**10. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**11. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**12. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**13. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**14. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**15. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**16. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**17. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**18. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**19. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**20. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**21. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**22. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**23. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**24. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**25. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**26. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**27. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**28. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**29. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**30. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**31. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**32. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**33. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**34. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**35. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte den Bebauungsplan Nr. 229 "Stadtzentrumsentlastungsstraße" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Sitzung beschlossen.

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 "Stadtzentrumsentlastungsstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.2003 bis 14.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Erneute Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.2003 bis 14.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Inkrafttreten (ohne Genehmigung)**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächenutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.11.2003... im Amtsblatt für den Landkreis Osterode Nr. 21... bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2003... rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003 gez. Lunte  
Bürgermeister S

**Planunterlagen**

Gesetzliche L 1467/2003  
Kartengrundlage: Legungsschulden  
Liegenschaftskarte: Oesede Flur 9 u.a.  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Vermessungsgesetzes über die amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nr. 6/61, 2003, S. 5, die Erfindung der Vermessungswesen und Katasterbehörde Osterode zulässig.

Die Planunterlagen decken den Maßstab der Liegenschaftswesen und wird die Liegenschaftswesen der Darstellung der Grenzen und der Fläche vollständig nach Stand vom 15.12.2003. Die ist hinsichtlich der Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Osterode ist erwartungsmäßig.

Osterode, den 11.12.2003

Vermessungs- und Katasterbehörde Osterode

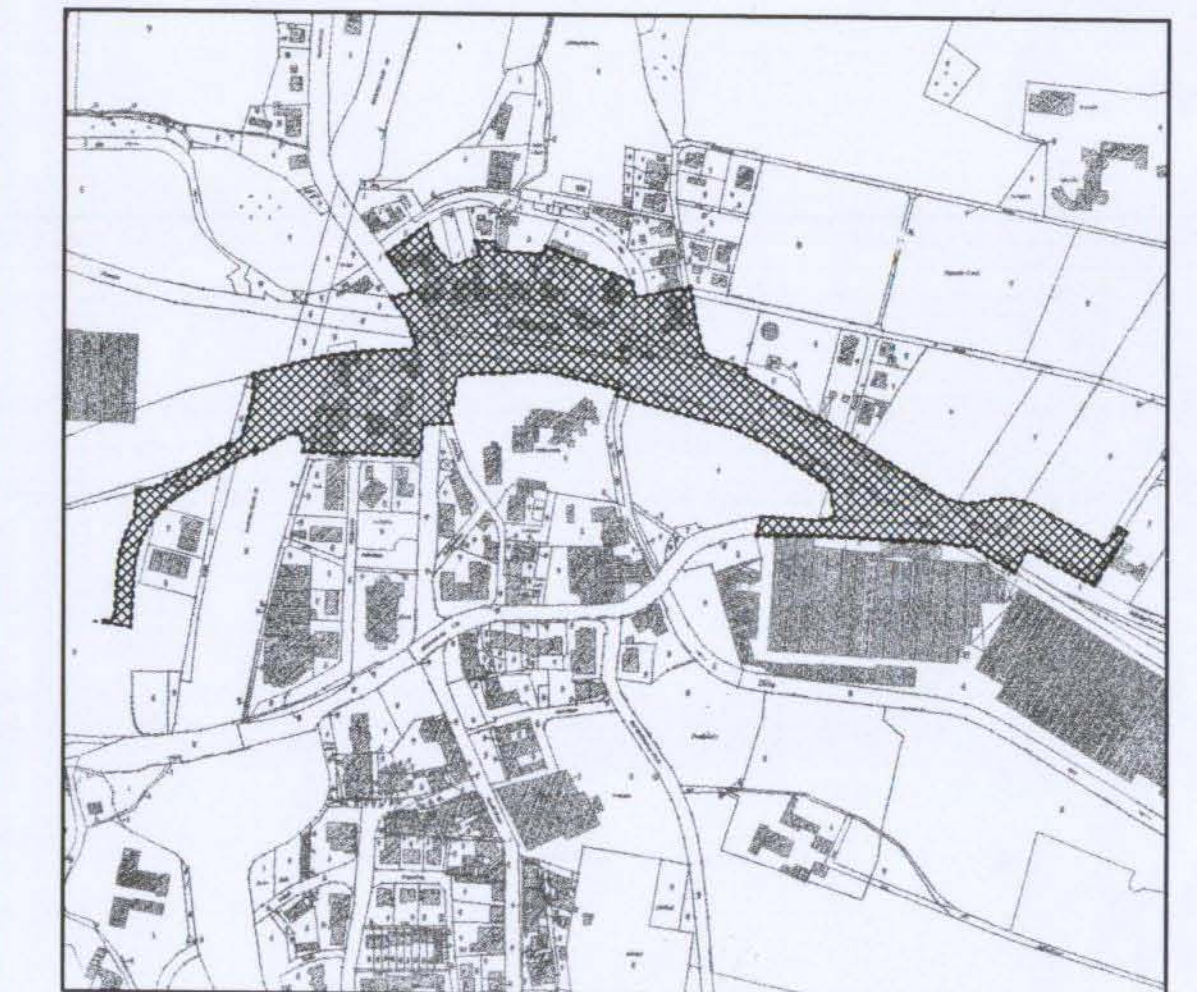
Im Auftrag  
gez. Stollhoff  
Überschrift  
Vermessungsbeamteter

### STADT GEORGSMARIENHÜTTE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 229

### " STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "

Abschrift M. 1:1000



PROJ. NR. 0 178 122 Osterode, 01.09.2003

poh INGENIEUR UND ARCHITECTEN  
BREMSE, PLANUNG, BEBAUUNGS-  
DARSTELLUNG, MÜNCHEN STR. 205  
50659 MÜNCHEN TEL. 089 307000

10/2003



# **I. Textliche Festsetzungen**

## **1. Art der Baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemäß §1 Abs. 5 i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete gemäß §6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO sind Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 zulässig
- 1.3 In dem mit St (Stellplatzanlage) gekennzeichneten Bereich sowie innerhalb des Kerngebietes sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn sie unmittelbar dem Zweck der Stellplatzanlage dienen und dieser in Größe und Ausprägung deutlich untergeordnet sind.

## **2. Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**

- 2.1 Innerhalb der Privaten Grünfläche sowie innerhalb der MI 1-Bereiche der Mischgebiete sind parallel der Verkehrsfläche der Stadtzentrentlastungsstraße im Abstand von 12,0-18,0 m zueinander und einem Abstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grenze großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von von 14-16 cm zu pflanzen.
- 2.2 Im Bereich der P+R-Anlage sind je fünf Stellplätze min. ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von von 14-16 cm zu pflanzen.
- 2.3 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.4 Im Bereich der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind großkronige, heimische Bäume anzupflanzen - und zwar je 5 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm.

## **3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 3.1 Bei dem überplanten Bereich des Gewerbegebietes Oeseder Feld handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes (Gutachten Nr. N178/94090694, Nr. 178/94121694 und N250/95041295 von Dr. Nickel) haben ergeben, dass generell eine Bebauung möglich ist. Es können jedoch kleinräumige Verunreinigungen durch die Auffüllungsgeschichte vorhanden sein, die im Einzelfall eine Bebauung des Gewerbegebiets verhindern bzw. erschweren.
- 3.2 Die im Bereich der bekannten Altablagerungen stattfindenden Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Gutachter zu benennen. Grundwasser darf nicht gewonnen oder freigelegt werden. Regenwasser darf im Bereich westlich der B51 nicht gezielt versickert werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- 3.3 In den mit Schallschutzklassen festgesetzten Bereichen sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit Außenbauteilen der gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzten Schutzklasse zu versehen. Bei zusätzlicher Kennzeichnung mit EG bzw. OG beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Erd- bzw. Obergeschosse. Ausnahmsweise können geringere Schutzmaßnahmen realisiert werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachgewiesen wird.





Angrenzende Bebauungspläne / Durchführungspläne

X

Entfallender Baukörper

## I. Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. In dem mit "S" gekennzeichneten Bereich könnte ein ehemaliger Bergbauschacht liegen. Daher ist bei den Bauarbeiten auf Auffälligkeiten, wie plötzlicher Materialwechsel, zu achten. Bei Antreffen des Schachtes sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Aus Vorsorgegründen ist im fraglichen Bereich des Plangeltungsbereiches in nördlicher Richtung ein Streifen von etwa 2,5 m Breite zusätzlich im Lockergesteinsbereich freizulegen, um zu vermeiden, dass die Straße genau im Randbereich des Schachtes zu liegen kommt. Hierdurch kann vermieden werden, dass es zu späteren Sackungen kommt. Da der Schacht mit 36° flach nach Süden einfällt und nicht bekannt ist, ob er verfüllt wurde, ist auch im Bereich des geplanten Parkplatzes mit entsprechender Sorgfalt vorzugehen, da es auch hier zu Senkungen und Nachsackungen kommen kann.
3. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren überlagerte, verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne/Durchführungspläne) ihre Gültigkeit.



## **II. Empfehlungen**

### **1. Solarenergie**

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung von fossilen Energieträgern, verbunden mit einer Minderung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaik empfohlen.

### **2. Regenwassernutzung**

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

### **3. Fassadenbegrünung**

Die Außenwandflächen sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.