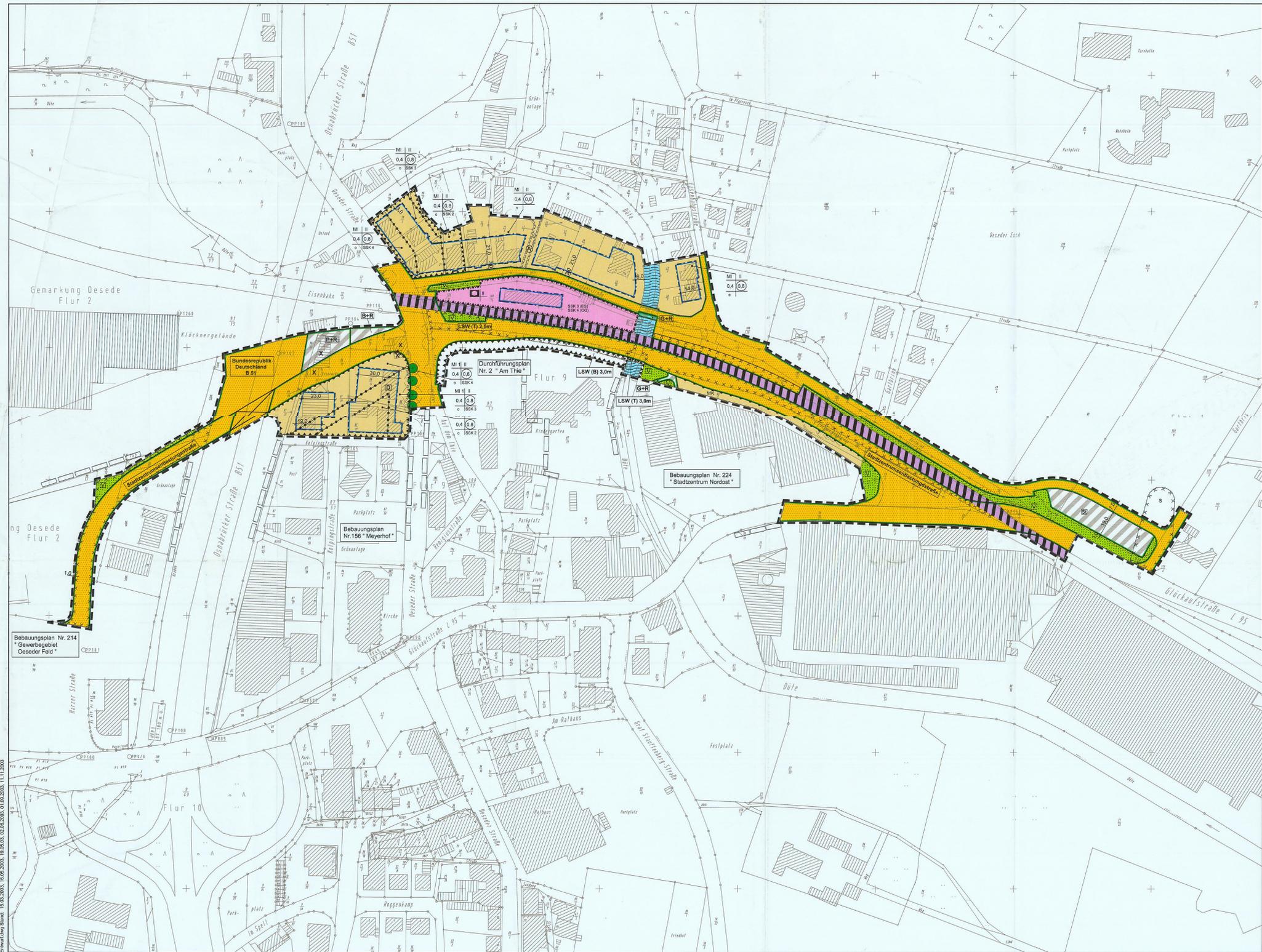




# STADT GEORGSMARIENHÜTTE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 229

## " STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "



FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB	
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 bis 11 BauNVO)</b>	
	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
<b>Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>	
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>	
	Grundflächenzahl (GFZ) (§ 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)
<b>Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>	
	Stadtraumverkehrsflächen (§ 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- und 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)
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>	
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Wasserflächen
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</b>	
	Wasserflächen
<b>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)</b>	
	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)</b>	
	Denkmal (Einzeleinlage) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Mit Gelb-, Feh- und Leitungszeichen zu belastenden 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 umweltafähernden Stoffen belastet sind
	Brückenbauwerk
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (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 gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW	
<b>1. Textliche Festsetzungen</b>	
<b>1. Art der Baulichen Nutzung</b>	
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergründerstätten (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.	
<b>2. Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>	
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, heimischer 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 baulichlich erforderlichen Stellplätze sind großkronige, heimische Bäume anzupflanzen - und zwar je 8 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm.	
<b>3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>	
3.1 Bei dem überplanten Bereich des Gewerbegebietes Oeseder Feld handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes (Gutachten Nr. N17894/090884, Nr. 17894/121684 und N200804/1205 von U. Nibel) haben ergeben, dass generell eine Belastung möglich ist. Es können jedoch kleinräumige Verunreinigungen durch die Auffüllungsarbeiten vorhanden sein, die im Einzelfall eine Belastung des Gewerbegebietes verhindern bzw. erschweren.	
3.2 Die im Bereich der bekannten Altanlagen stoffführenden Erdarbeiten sind gutschichtig zu belegen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Gutsichter zu benennen. Grundwasser darf nicht geerntet oder festgelegt werden. Regenwasser darf im Bereich westlich der B51 nicht geerntet 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 Außenwänden der gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzten Schutzklasse zu versehen. Bei zusätzlicher Kennzeichnung mit EQ bzw. OO bedeuten 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.	
<b>Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>	
Stadtraumverkehrsflächen (§ 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- und 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)	
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>	
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen	
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</b>	
Wasserflächen	
<b>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)</b>	
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)</b>	
Denkmal (Einzeleinlage) (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Mit Gelb-, Feh- und Leitungszeichen zu belastenden 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 umweltafähernden Stoffen belastet sind	
Brückenbauwerk	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (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)	
<b>1. Hinweise</b>	
1.1 Solten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Scherben, sowie zufällige Bodenerfahrungen und Steinanzersetzungen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 -archeologische Denkmalpflege- oder Unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Minderjährig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz bei Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
2. In dem mit "S" gekennzeichneten Bereich könnte ein ehemaliger Bergbauschicht liegen. Daher ist bei den Bauarbeiten auf Auffälligkeiten, wie plötzlicher Materialwechsel, zu achten. Bei Anhalten des Schichtes sind Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Aus Vorgrünanlagen ist im fraglichen Bereich des Planungsgebietes in nördlicher Richtung ein Streifen von etwa 2,5 m Breite zusätzlich im Lockergesteinbereich hinzulegen um zu vermeiden, dass die Straße genau im Randbereich des Schichtes zu liegen kommt. Hierdurch kann vermieden werden, dass es zu späteren Setzungen kommt. Da der Schicht mit 36° nach Süden einfällt und nicht bekannt ist, ob er verfließt wurde, ist auch im Bereich des geplanten Parkplatzes mit entsprechender Sorgfalt vorzugehen, da es auch hier zu Senkungen und Neutschaltungen kommen kann.	
3. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans verlieren überlagerte, verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne/Durchführungspläne) ihre Gültigkeit.	
<b>II. Empfehlungen</b>	
1. Solarenergie Zur Warmwasserbereitung 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 entfallende 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 19.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 19.11.2003  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 "Stadtzentrumsentlastungsstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 15.11.2003  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 den Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Anmerkungen 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 Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.11.2003... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 15... bekannt gemacht 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 Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 08.01.2007  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

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

Georgsmarienhütte,

**Planunterlagen** (Gedächtnisprotokoll LA-1967/2003)

Kartenunterlage: Liegenschaftskarte Oesede Flur 9 u.a.  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Bundesimmissionsschutzgesetzes über die Ermittlung des Umweltausstoßes (BImSchG) 2001, § 5, genehmigt. Die Verantwortung für ortsbegleitende oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wasserversorgung ist nur mit Erlaubnis der Vermessungsbehörde Osnabrück zulässig.

Die Planunterlagen enthalten nicht die städtebaulichen und sonstigen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten vorzunehmen sind. Die Überlagerungen der neu zu bildenden Grenzen im GIS-Datensatz sind nicht dargestellt.

Osnabrück, den 11.12.2003  
Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück  
Katasteramt

Im Auftrage  
Vermessungsbeamteter

**STADT GEORGSMARIENHÜTTE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 229**

**" STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "**

**URSCHRIFT** M. 1:1000

PROJ. NR. 0 178 122 Osnabrück 01.09.2003

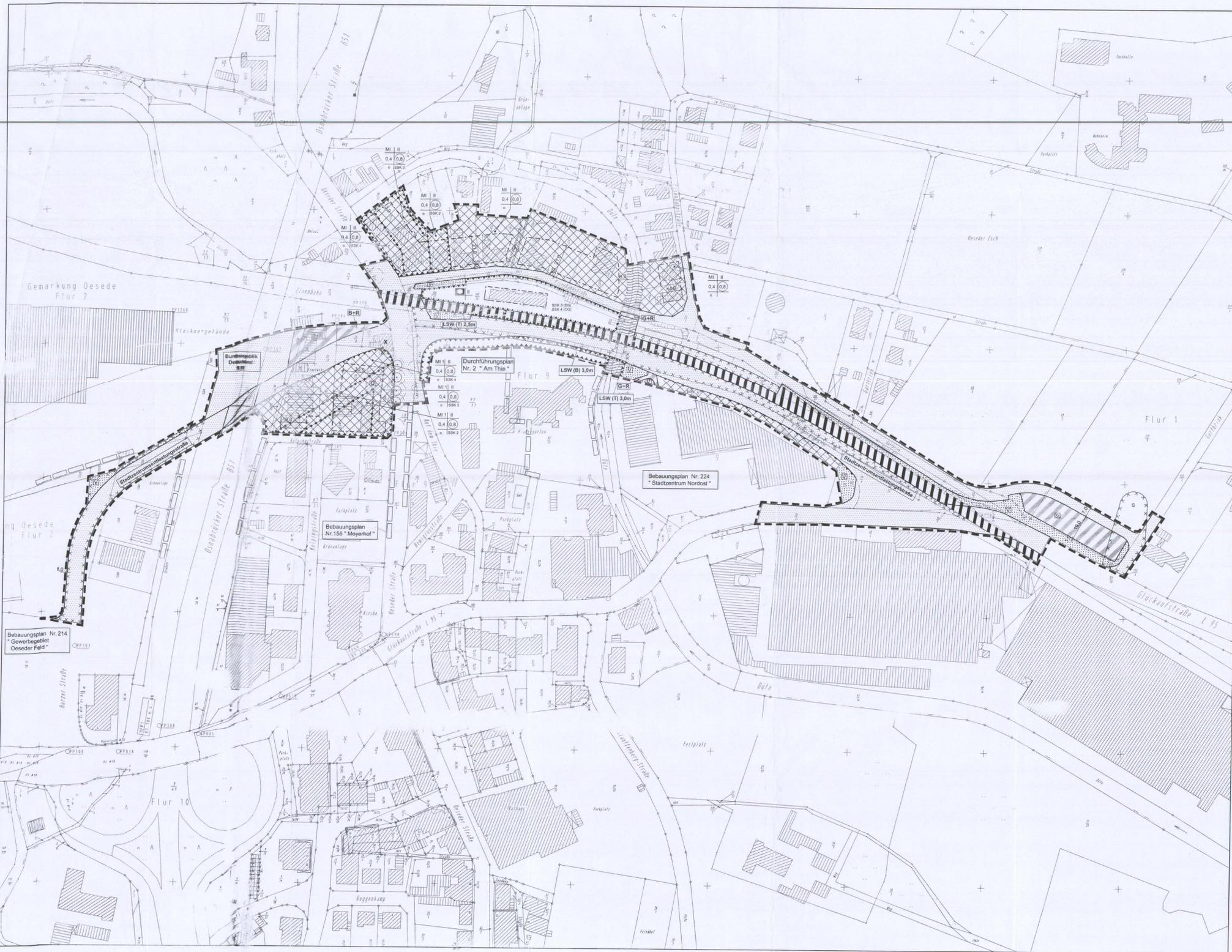
pbh MENDELING UND ARCHITECTEN BERATUNG PLANUNG QUALITÄT Osnabrück - Hildesheim - Bielefeld



# STADT GEORGSMARIENHÜTTE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 229

## " STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE "



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 11 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischgebiete (§ 5 BauNVO)</li> <li>Kerngebiete (§ 7 BauNVO)</li> </ul>
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen</b> (aus öffentlichen und privaten Betrieben, Flächen für einen Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB § 16 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für Gemeinbedarf</li> <li>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</li> <li>Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</li> </ul>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>U,4</li> <li>0,8</li> <li>II</li> </ul>
<b>Verkehrsmittel</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</li> <li>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</li> <li>Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</li> <li>Geh-/Radweg</li> <li>Park- und Ride- Stellplatz</li> <li>Bike- and Ride- Stellplatz</li> <li>Pkw- Stellplatz (privat)</li> <li>Bahnanlagen</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)</li> </ul>
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</li> <li>Verkehrsgrün (öffentlich)</li> </ul>
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserflächen</li> </ul>
<b>Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</li> </ul>
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b> (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Denkmal (Einzelanlage) (§ 9 Abs. 6 BauGB)</li> </ul>
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</li> <li>Zugunsten der Anlieger</li> <li>Zugunsten der Versorgungsträger</li> <li>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand mit Höhe über 10m oder SCK bzw. passiver Schallschutz mit Schallschutzwand)</li> <li>Lärmschutzwand (teilweise transparent)</li> <li>Lärmschutzwand (begünstigt)</li> <li>Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind</li> <li>Brückenbauwerk</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)</li> <li>Schallschutzwand mit Klaffen nach VDI-Richtlinie 2719</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</li> </ul>
<b>Beglaubigung</b>	<p>Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird bestätigt. Es wird festgelegt, daß die beglaubigte Abschrift mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt. Georgsmarienhütte, den 11.09.2003 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>

FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)	
<b>I. Textliche Festsetzungen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Art der Baulichen Nutzung</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete gemäß § 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.</li> <li>Innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO sind Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.</li> </ol> </li> <li><b>Pflanzfestsetzungen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB           <ol style="list-style-type: none"> <li>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 großkrönige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von von 14-16 cm zu pflanzen.</li> <li>Im Bereich der P-R-Anlage sind für fünf Stellplätze ein ein großkröniger, heimischer Laubbäum mit einem Stammumfang von von 14-16 cm zu pflanzen.</li> <li>Die durch Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</li> <li>Im Bereich der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind großkrönige, heimische Bäume anzupflanzen - und zwar je 5 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm.</li> </ol> </li> <li><b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB           <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei dem überplanten Bereich des Gewerbegebietes Oeseder Feld handelt es sich um einen Altstandort. Großflächige Untersuchungen des Geländes (Gutachten Nr. N789400964, Nr. 1789421694 und N2509004726 von Dr. Nickel) haben ergeben, dass generell eine Bebauung möglich ist. Es können jedoch bestimmte Verunreinigungen durch die Auffüllungsgebiete vorhanden sein, die im Einzelfall eine Bebauung des Gewerbegebietes verhindern bzw. erschweren.</li> <li>Die im Bereich des bestehenden Abfluges befindlichen Erdarbeiten sind gänzlich zu beseitigen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Gutachter zu benennen. Regenwasser darf im Bereich weicher der Grundwasser darf nicht geerntet oder freigelegt werden. Regenwasser darf im Bereich weicher der BSt nicht geerntet werden, sondern muss über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.</li> <li>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 beschränken 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.</li> </ol> </li> </ol>
<b>II. Empfehlungen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Solarenergie</b> Zur Warmwasserbereitung 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.</li> <li><b>Regenwassernutzung</b> Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.</li> <li><b>Fassadenbegrünung</b> Die Außenwände sollten mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.</li> </ol>

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte, im nächsten Gemeinderat, die hiermit beschriebene Bebauungsplanung beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2003 öffentlich bekanntgegeben.

**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 19.08.2003 öffentlich bekanntgegeben.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

**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 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Inkrafttreten (ohne Genehmigung)**  
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächenmustersatz entwickelt und ist gem. § 10 BauGB am 15.11.2003... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 21, beantragt worden.

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

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

**Planunterlagen**  
Geometrisches L1: 1/2000  
Kartographische Lage: Georgsmarienhütte  
Liegenschaftskarte: Oesede Flur 9 u.a.  
Maßstab: 1:500

**HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**I. Hinweise**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder füllgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schalen, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Strukturveränderungen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Bezugsangabe Wasser-Erne, Diemar 400 "Archäologische Denkmalfunde" oder Unteren Denkmalschutzbehörde des Landrates unverzüglich gemeldet werden. Mängelhaftung sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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 Vorgründungen ist im fraglichen Bereich des Planungsbereiches 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 Sicherungen kommt. Da der Schacht mit 36° flach nach Süden einfallt 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 Nachschüngen kommen kann.
- Mit Entangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans verlieren überlegte, verbindliche Baueinträge (Bebauungspläne/Durchführungspläne) ihre Gültigkeit.

**II. Empfehlungen**

STADT GEORGSMARIENHÜTTE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 229  
"STADTZENTRUMSENTLASTUNGSSTRASSE"  
Abschrift M. 1:1000

PROJ. NR. 0 178 122 Osnabrück, 01.09.2003

pbh INGENIEUR UND ARCHITECTEN  
KLEINSTRASSE 10 48660 OSNABRÜCK  
www.pbh.de

# 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.