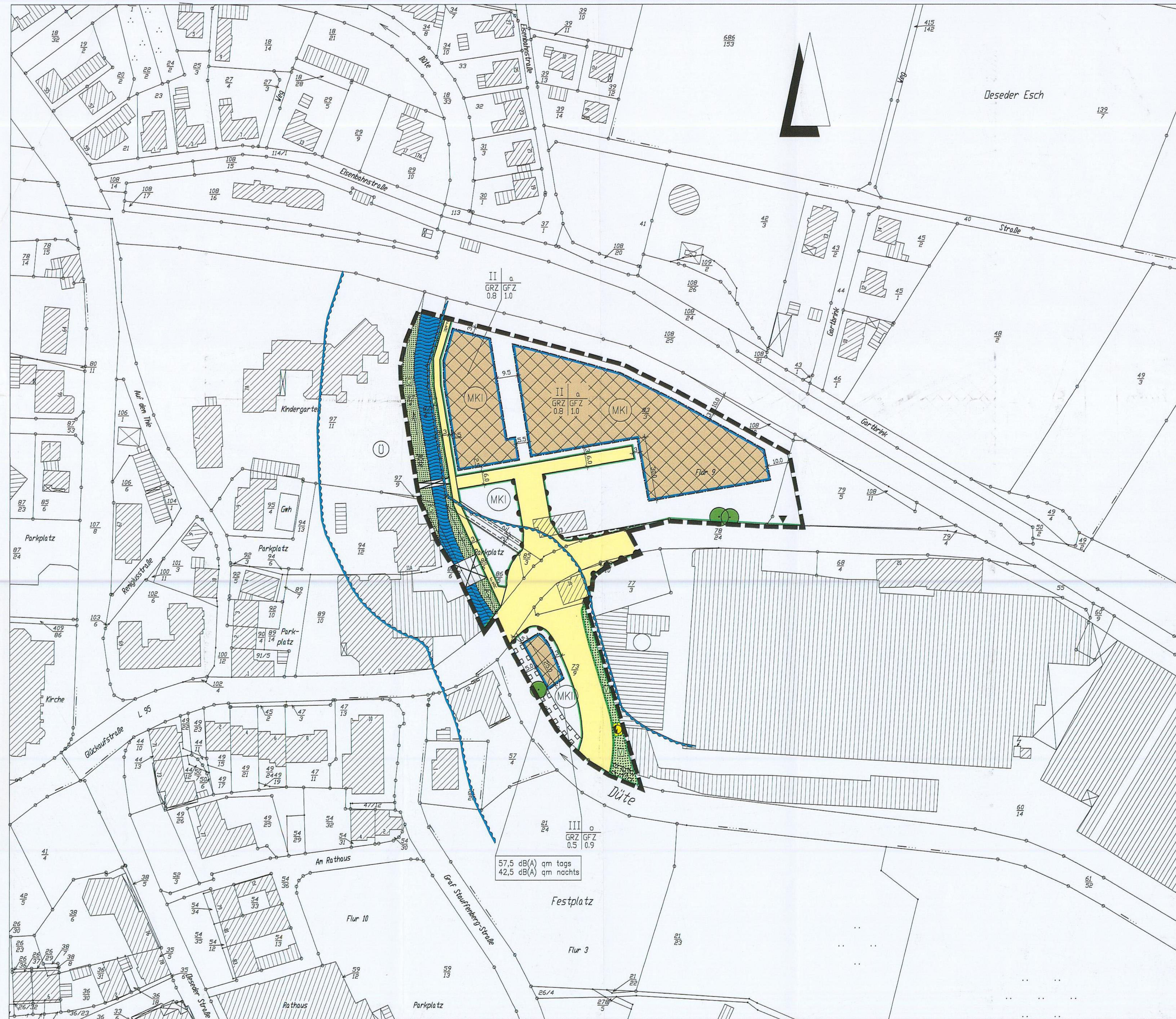




# STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 224 "STADTZENTRUM NORDOST"



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GBl. I, S. 456).

### I. BESTANDSANGABEN

-----	Gemarkungsgrenze		
-----	Flurgrenze		
-----	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		
12	Flurstücksnummer		
		20	Wohngebäude mit Hausnummern
			Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
a abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

BAUGRENZE
VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
nur Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BEISEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen
Trafo

GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Gewässerrandstreifen
Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
Überschungsungsgebiet

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
zu erhaltende Einzelbäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Fußgängerbrücke
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Flächenbezogener Schalleistungspegel
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke
Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsträgers (Gewässerunterhaltungstreifen)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)
- a) Die Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet darf 1.200 qm nicht übersteigen.
- b) Wohnnutzungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) sind im Plangebiet nicht zulässig.
- c) Vergnügungsgeländen mit regelmäßigen Musik- und/oder Tanzveranstaltungen in der Nachtzeit (Diskotheken) sind im Plangebiet nicht zulässig.
- d) Die nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Ausnahme zulässig; Voraussetzung für die Zulässigkeit ist ein Nachweis über die Einhaltung der nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" geforderten Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Festsetzung zum passiven Lärmschutz, § 7).
- § 2 Gliederung und Einschränkung der Baugebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO nach der Art der Nutzung sowie der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

a) Die für das Teilgebiet MK II festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen nicht überschritten werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezellenzuschläge gem. TA Lärm 1998 beeinflusst.

- b) Im Teilgebiet MK I sind im Ladebereich auf der Nordseite der Gebäude Warenanlieferungen vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr abends nicht zulässig.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
- Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) beziehen die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO ein; Überschreitungen der GRZ durch diese Anlagen sind daher nicht zulässig.
- § 4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, daß Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO eingehalten werden müssen.

- § 5 Geh- und Fahrrechte / Gewässerunterhaltungstreifen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Die entlang der Düte mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsträgers zu belastende Fläche ist zum Zwecke der Gewässerunterhaltung bereitzustellen; die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Veränderungen der Geländeoberkanten sowie Anpflanzungen sind nicht zulässig bzw. im Ausnahmefall mit dem zuständigen Gewässerunterhaltungsträger abzustimmen (s. Hinweis). Gleiches gilt für die in der Planzeichnung entlang der Düte festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Gewässerrandstreifen) sowie den östlich daran angrenzenden 3 m breiten Fußweg.
- § 6 Baumpflanzungen, Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf Stellplatzanlagen ist je 7 Einsteckplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau in einer Pflanzgröße von mind. 15 cm Umfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Die festgesetzten Neupflanzungen sowie die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- § 7 Passiver Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (Bürodäume, ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen) sind in den Lärmpegelbereich IV (erl. R' w, res = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Vorhängen vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- § 8 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)
- Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, bei Flachdachgebäuden Höhe Ok. Dachhaut) darf im Teilgebiet MK I max. 12 m, im Teilgebiet MK II max. 15 m betragen. Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist hierbei der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der veränderter, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksochse).

- B: Gestalterische Festsetzungen
- Dachformen und -neigungen
- Die Dächer der baulichen Anlagen im Plangebiet – mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) – sind als Sattel-, Wal- oder Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen.

- HINWEISE
- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauosträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11.1999 bis 23.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 22.03.2000

Bürgermeister

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 22.03.2000

Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 224 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.03.2000 im Amtsblatt Nr. 5 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2000 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 22.03.2000

Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Georgsmarienhütte, den 20.03.2001

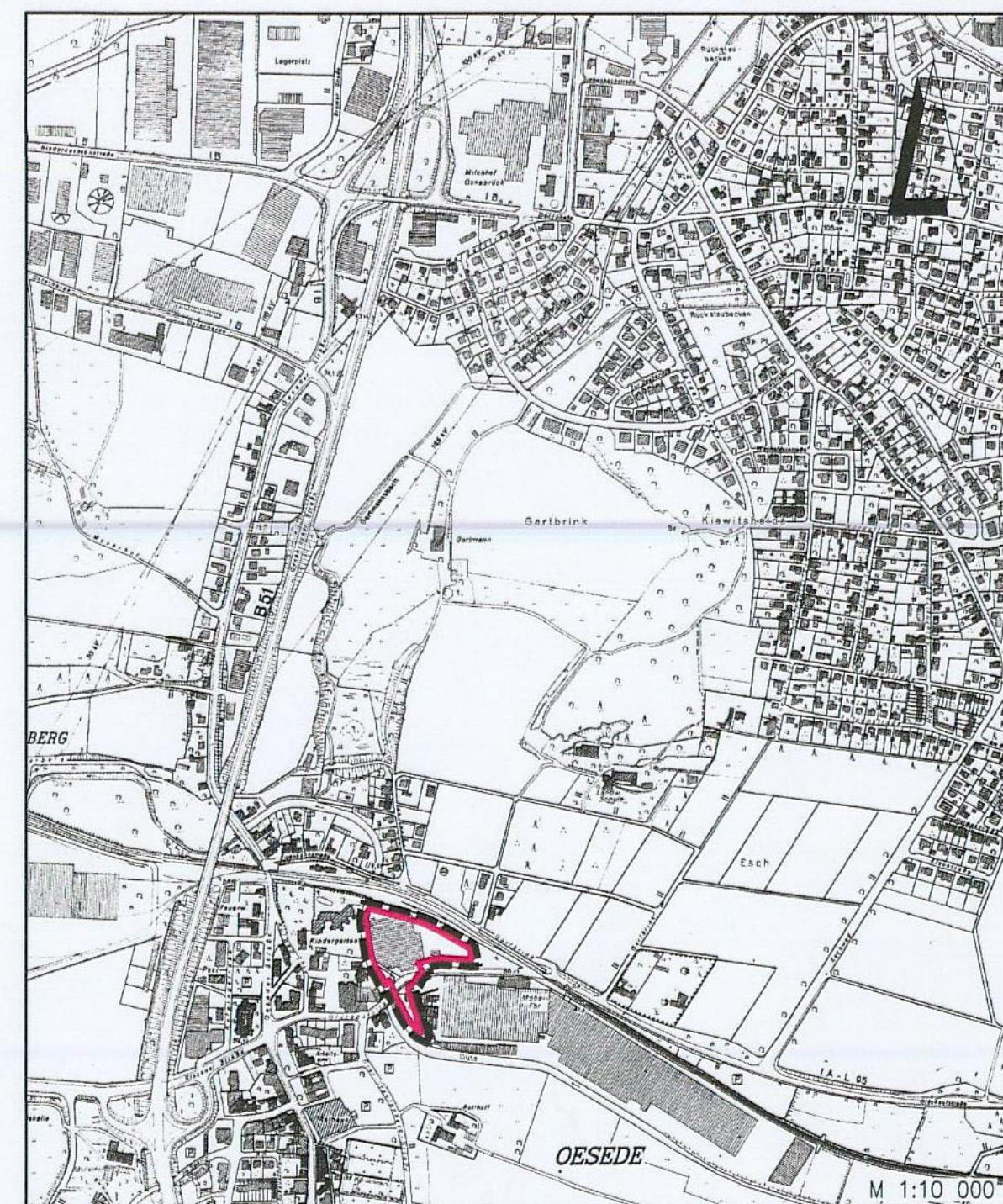
Bürgermeister

## Mängel und Abwägung

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

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubnow + Witschel + Partner GbR Odo-Ulfert-Str. 13 49134 Wallehorst Telefon 05471/9 80-0 Fax 05471/9 80-30	Datum	Zeichen
		bearbeitet	11.11.1999 Dn
		gezeichnet	11.11.1999 We
		geprüft	23.02.2000 Ev
		freigegeben	23.02.2000 Ev

## STADT GEORGSMARIENHÜTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 224 "Stadtzentrum Nordost" mit Örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-----------	------------------	-----------------------------------





Katasteramt Osnabrück

Unterschrift  
Vermessungsbeamt/rat

Georgsmarienhütte, den .....



Bebauungsplan	Maßstab 1 : 1000	Unterlage :	
		Blatt Nr. :	1(1



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

- a) Die Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet darf 1.200 qm nicht übersteigen.
- b) Wohnnutzungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) sind im Plangebiet nicht zulässig.
- c) Vergnügungsstätten mit regelmäßigen Musik- und/oder Tanzveranstaltungen in der Nachtzeit (Diskotheken) sind im Plangebiet nicht zulässig.
- d) Die nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Ausnahme zulässig; Voraussetzung für die Zulässigkeit ist ein Nachweis über die Einhaltung der nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" geforderten Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Festsetzung zum passiven Lärmschutz, § 7).

#### § 2 Gliederung und Einschränkung der Baugebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO nach der Art der Nutzung sowie der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

- a) Die für das Teilgebiet MK II festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen nicht überschritten werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA Lärm 1998 beeinflusst.



b) Im Teilgebiet MK I sind im Ladebereich auf der Nordseite der Gebäude Warenanlieferungen vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr abends nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) beziehen die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO ein; Überschreitungen der GRZ durch diese Anlagen sind daher nicht zulässig.

### § 4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, daß Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 BauNVO eingehalten werden müssen.

### § 5 Geh- und Fahrrechte / Gewässerunterhaltungstreifen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die entlang der Düte mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsträgers zu belastende Fläche ist zum Zwecke der Gewässerunterhaltung bereitzuhalten; die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Veränderungen der Geländeoberkanten sowie Anpflanzungen sind nicht zulässig bzw. im Ausnahmefall mit dem zuständigen Gewässerunterhaltungsträger abzustimmen (s. Hinweis). Gleiches gilt für die in der Planzeichnung entlang der Düte festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Gewässerrandstreifen) sowie den östlich daran angrenzenden 3 m breiten Fußweg.

### § 6 Baumpflanzungen, Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Auf Stellplatzanlagen ist je 7 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mind. 15 cm Umfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Die festgesetzten Neuanpflanzungen sowie die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

### § 7 Passiver Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen) sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' w,res = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

### § 8 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, bei Flachdachgebäuden Höhe Ok. Dachhaut) darf im Teilgebiet MK I max. 12 m, im Teilgebiet MK II max. 15 m betragen. Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist hierbei der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).



## B: Gestalterische Festsetzungen

### Dachformen und -neigungen

Die Dächer der baulichen Anlagen im Plangebiet – mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) – sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen.



## HINWEISE

VERHÖR (1913)

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 95 – Glückaufstraße – durchquert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

In einem Bereich von 5 m von der Böschungsoberkante der Düte darf gemäß Nieders. Wassergesetz (NWG) die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Veränderungen der Geländeoberkanten und Anpflanzungen nicht vorgenommen werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gewässerunterhaltungsträgers.