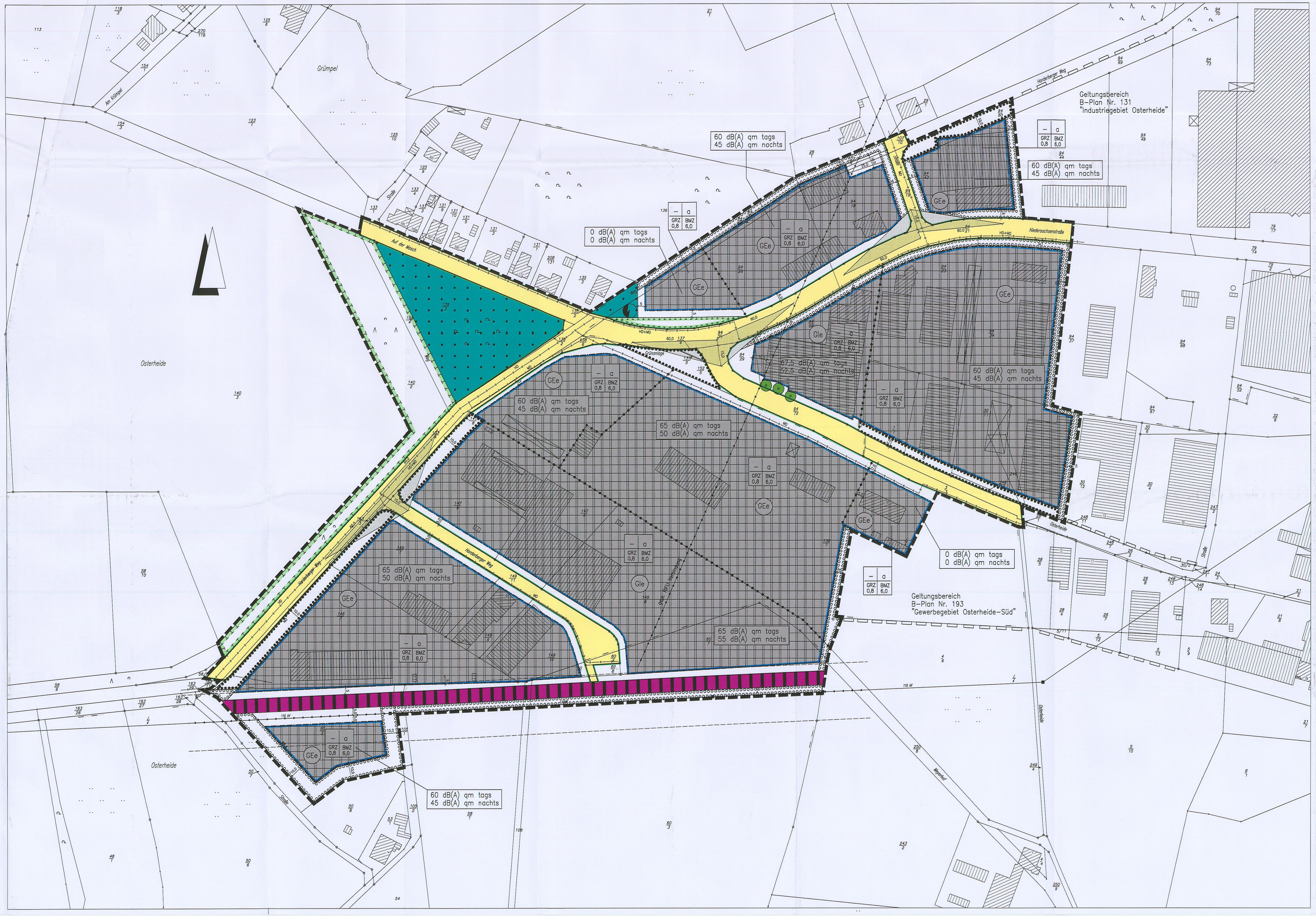
# STADT GEORGSMARIENHÜTTE
# BEBAUUNGSPLAN NR. 204
# "OSTERHEIDE – WEST"




## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

### I. BESTANDSANGABEN

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

Höhenlinien mit Höhenangaben über HN

Flurstücksnummer

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
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen
nicht überbaubarer Bereich

Überbaubarer Bereich
eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen
nich 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

BMZ Baumassenzahl

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

Bahnanlagen / Industrieanschlußgleis

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

vorh. Erdgas-Regelschrank

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch, 110 KV mit Schutzstreifen

RIFU (Richtfunktrasse)

HD+MD vorh. HD u. MD-Erdgasleitung

HD vorh. HD-Erdgasleitung

MD vorh. MD-Erdgasleitung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

65 dB(A) qm tags / 55 dB(A) qm nachts — Flächenbezogene Schalleistungspegel

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

a) Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m? Grundstücksfläche dürfen nicht überschritten werden.
Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

b) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit und in größenmäßig eindeutiger Unterordnung unter der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

c) Die Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 (betriebszugeordnete Wohnnutzungen) BauNVO sind in den GIe-Gebieten sowie im Bereich des Schutzstreifens der Elt-Freileitung nicht zulässig.

§ 2 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 NbauO eingehalten werden müssen.

§ 3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

a) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jeweils mindestens 5 m breite Grünstreifen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke flächenhaft mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzhecke zu entwickeln.

b) Auf Stellplatzanlagen ist je 7 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum in einer Pflanzgröße von mind. 15 cm Umfang in 1 m Höhe zu pflanzen.

c) Der gemäß Festsetzung der Planzeichnung zu erhaltenden Baum- und flächenhaften Gehölzbestände sowie die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur im Bereich notwendiger Grundstückszufahrten entfernt bzw. unterbrochen werden. In diesem Falle hat eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück zu erfolgen, die der Anzahl der entfernten Gehölze bzw. der Fläche der Unterbrechung des Bepflanzungsstreifens entspricht.

Die festgesetzten Neuanpflanzungen sowie die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)
Die maximale Höhe der Gebäude – gemessen von der Oberkante des gewachsenen Erdbodens bis Oberkante Dach – darf 12,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc. sowie für Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich Verwaltungs-, Büro- und/oder Wohnzwecken dienen; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 25% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Für den Bereich der Leitungsschutzstreifen ist die maximale Bauhöhe mit dem jeweiligen Betreiber der Freileitung abzustimmen. Im Bereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG darf eine Bauhöhe von 280 m ü.NN nicht überschritten werden.

§ 5 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131
Der rechtskräftige Teil des Bebauungsplanes Nr. 131 "Osterheide" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 204 "Osterheide-West" erfaßt wird.

### Hinweise

1. Sichtdreiecke
Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufastung eine sichtbehindernde Wirkung auszuschließen.

2. Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens der Elt.-Freileitung
In der Baubeschränkungszone entlang der vorhandenen Elt.-Freileitung ist die Errichtung von Baukörpern nur zulässig, sofern bestimmte technische Voraussetzungen vorliegen. Jede Bebauung und Baumpflanzung im Bereich dieses Schutzstreifens ist mit dem zuständigen Versorgungsträger – hier RWE Energie AG, Hauptverwaltung Essen – abzustimmen.

3. Grundwasserentnahme
Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme von Grundwasser zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken über die derzeit bestehende Fördermenge hinaus nicht zulässig. Eine Neuerrichtung von Brunnen ist ebenso wie die neue Freilegung von Grundwasser (z.B. für einen Teich) nicht zulässig.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 204 "Osterheide – West", bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den 04.12.00 (SIEGEL) Bürgermeister

### Verfahrensvermerke
### Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 04.12.00 Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundl L4-193/1999
Liegenschaftskarte: Harderberg, Flur 2
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ( § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVBl. S. 300 ).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.02.1999). 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.

Osnabrück, den 06. DEZ. 2000 Im Auftrag

Katasteramt Osnabrück Unterschrift Vermessungsrat

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.99 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 04.09.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.09.00 bis 12.10.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 04.12.00 Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den ........ Bürgermeister

### Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.00 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 04.12.00 Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 23 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2000 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 08.01.2001 Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

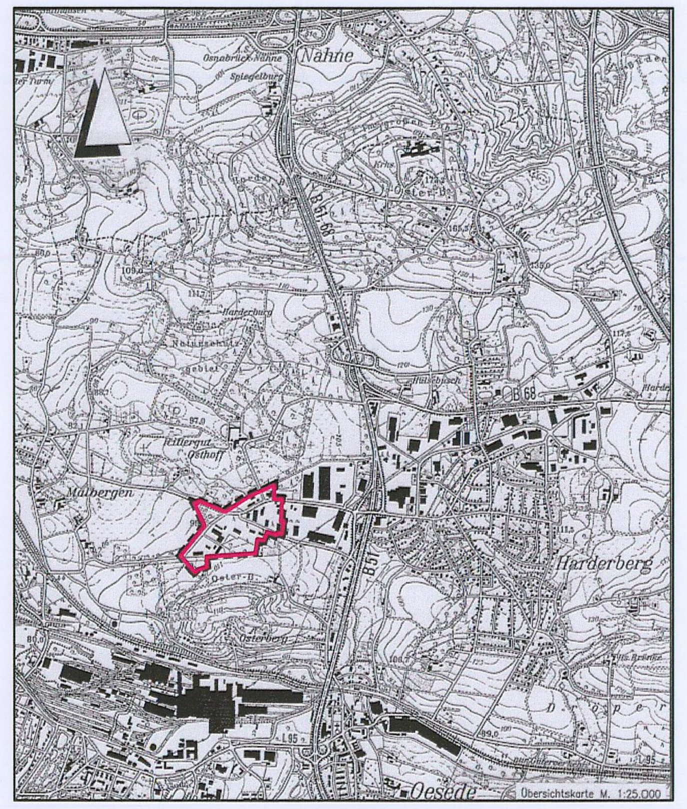
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 21.02.2002 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 Lubenow · Witschel + Partner GbR, Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88 | 200289 | Datum | Zeichen |
|---|---|---|---|
| | bearbeitet | 08.04.1999 | Dn |
| | gezeichnet | 08.04.1999 | We |
| | geprüft | 08.04.1999 | Ev |
| Wallenhorst, den 03.08.2000 | freigegeben | | |

## STADT GEORGSMARIENHÜTTE
## BEBAUUNGSPLAN NR. 204
"Osterheide – West"

| | | |
|---|---|---|
| Bebauungsplan URSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1<br>Blatt Nr. : 1(1) |

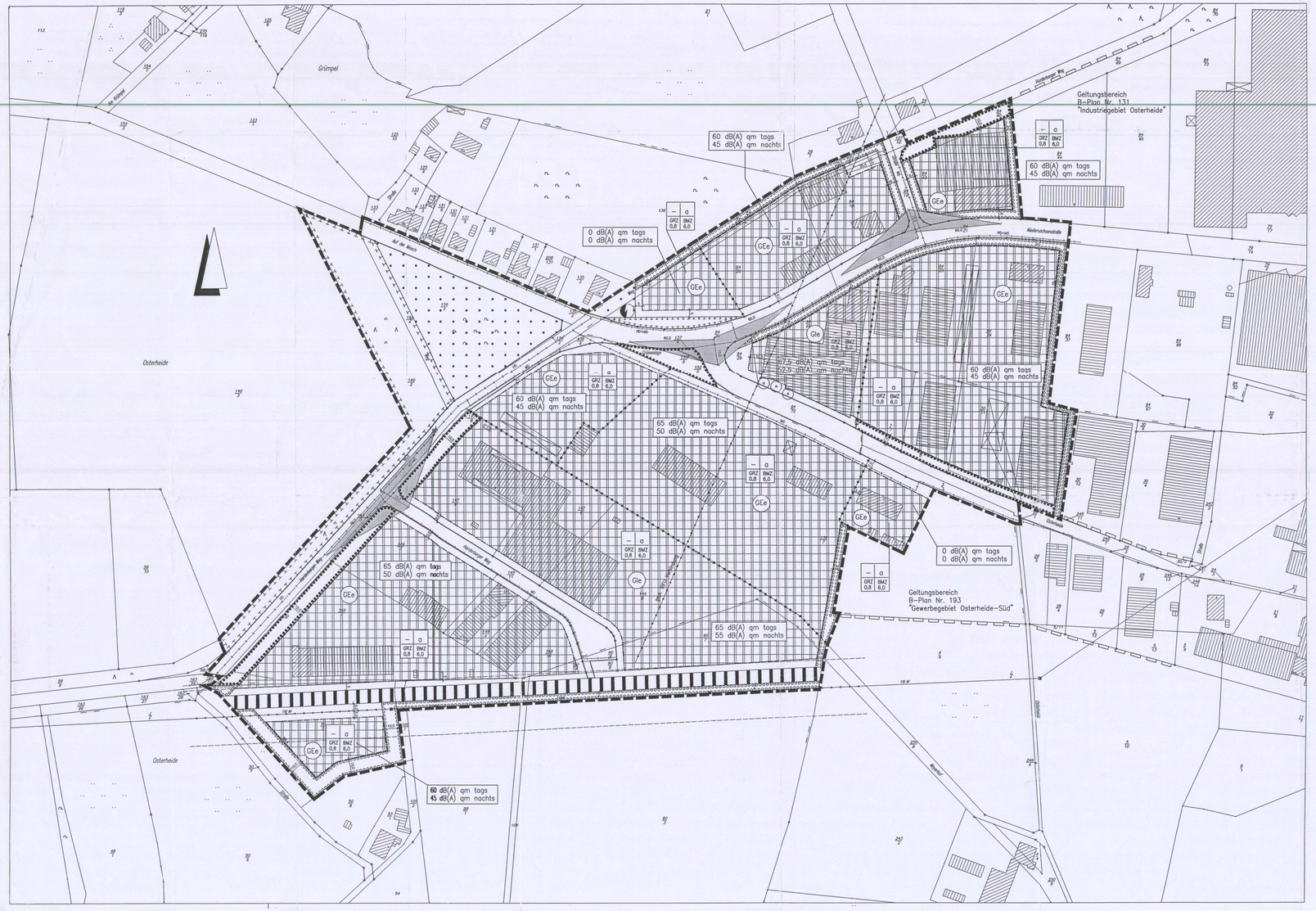
**Hinweis:**

**Für einen Teil des Geltungsbereiches besteht eine B-Plan Änderung.**

**Hier: 1. Änderung – 1 Gebäudehöhe**

**Diese finden sie am Schluss dieser Anlage.**

# STADT GEORGSMARIENHÜTTE
# BEBAUUNGSPLAN NR. 204
# "OSTERHEIDE — WEST"




## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 57/2 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- GI — überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- Gb — überbaubarer Bereich eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 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)**

- L II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- BMZ — Baumassenzahl
- 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
- Bahnanlagen / Industrieanschlußgleis
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- vorh. Erdgas-Regelschrank

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- oberirdisch, 110 KV mit Schutzstreifen
- RIFU (Richtfunktrasse)
- HD+MD — vorh. HD u. MD-Erdgasleitung
- HD — vorh. HD-Erdgasleitung
- MD — vorh. MD-Erdgasleitung

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für Wald

**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)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungsplane

**PLANZEICHEN ERGÄNZENDZ ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG**

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbehinderlnissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 65 dB(A) qm tags / 55 dB(A) qm nachts — Flächenbezogene Schalleistungspegel

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

a) Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche dürfen nicht überschritten werden.
Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder seitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

b) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können gewährigt werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit und in größenmäßig untergeordneter Unterordnung unter der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

c) Die Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 (betriebszugeordnete Wohnnutzungen) BauNVO sind in den Gle-Gebieten sowie im Bereich des Schutzstreifens der EIt-Freileitung nicht zulässig.

§ 2 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 NbauO eingehalten werden müssen.

§ 3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

a) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jeweils mindestens 5 m breite Grünstreifen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke flächenhaft mit standortgemäßen Laubgehölzen zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzhecke zu entwickeln.

b) Auf Stellplatzanlagen ist je 7 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum in einer Pflanzgröße von mind. 15 cm Umfang in 1 m Höhe zu pflanzen.

c) Der gemäß Festsetzung der Planzeichnung zu erhaltenden Baum- und flächenhaften Gehölzbestände sowie die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur im Bereich notwendiger Grundstückszufahrten entfernt bzw. unterbrochen werden. In diesem Falle hat eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück zu erfolgen, die der Anzahl der entfernten Gehölze bzw. der Fläche der Unterbrechung des Bepflanzungsstreifens entspricht.

Die festgesetzten Neuanpflanzungen sowie die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)
Die maximale Höhe der Gebäude — gemessen von der Oberkante des gewachsenen Erdbodens bis Oberkante Dach — darf 12,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kreisbahnen etc. sowie für Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich Verwaltungs-, Büro- und/oder Wohnzwecken dienen; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 25% der Überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Für den Bereich der Leitungsschutzstreifen ist die maximale Bauhöhe mit dem jeweiligen Betreiber der Freileitung abzustimmen. Im Bereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG darf eine Bauhöhe von 280 m üNN nicht überschritten werden.

§ 5 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131
Der rechtsbeständige Teil des Bebauungsplanes Nr. 131 "Osterheide" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 204 "Osterheide-West" erfaßt wird.

Hinweise

1. Sichtdreiecke
Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichtbinderlnissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufastung eine sichtbehindernde Wirkung auszuschließen.

2. Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens der EIt-Freileitung
In der Baubeschränkungszone entlang der vorhandenen EIt.-Freileitung ist die Errichtung von Baukörpern nur zulässig, sofern bestimmte technische Voraussetzungen vorliegen. Jede Bebauung und Baumpflanzung im Bereich dieses Schutzstreifens ist mit dem zuständigen Versorgungsträger — hier RWE Energie AG, Hauptverwaltung Essen — abzustimmen.

3. Grundwasserentnahme
Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme von Grundwasser zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken über die derzeit bestehende Fördermenge hinaus nicht zulässig. Eine Neuerrichtung von Brunnen ist ebenso wie die neue Freilegung von Grundwasser (z.B. für einen Teich) nicht zulässig.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 204 "Osterheide — West",bestehend aus der Planzeichnung und den -nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, den 04.12.00

gez: Luhte
Bürgermeister

(SIEGEL)

## Verfahrensvermerke
## Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, den 04.12.00

gez: Luhte
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundl L4—193/1999
Liegenschaftskarte: Harderberg, Flur 2
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ( § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. GVBl. S. 300 ).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.02.1999). 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.

Osnabrück, den 06.12.2000

Im Auftrag
gez: Unterschrift
Unterschrift
Vermessungsrat

Katasteramt Osnabrück

## Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.99 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 04.09.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.09.00 bis 12.10.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den 04.12.00

gez: Luhte
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.00 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 04.12.00

gez: Luhte
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 204 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2000 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 08.01.2001

gez: Luhte
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 21.02.2002

gez: Luhte
Bürgermeister

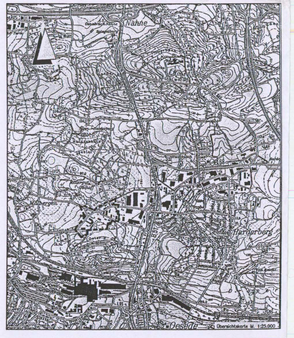
## Mängel und Abwägung

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

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeister

Beglaubigung
Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird hiermit bestätigt.
Es wird bestätigt, daß die beglaubigte Abschrift/Kopie mit dem gesamten Schriftstück übereinstimmt.
Georgsmarienhütte, den 10.01.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Unterschrift


Harderberg
Hüttenhof
Oberschule
Gymnasium
Osterheide
Oberschule
Oberschule
Oberschule

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

a) Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m? Grundstücksfläche dürfen nicht überschritten werden.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

b) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit und in größenmäßig eindeutiger Unterordnung unter der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

c) Die Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 (betriebszugeordnete Wohnnutzungen) BauNVO sind in den Gle-Gebieten sowie im Bereich des Schutzstreifens der Elt-Freileitung nicht zulässig.

§ 2 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 NbauO eingehalten werden müssen.

§ 3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

a) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jeweils mindestens 5 m breite Grünstreifen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke flächenhaft mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzhecke zu entwickeln.

b) Auf Stellplatzanlagen ist je 7 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum in einer Pflanzgröße von mind. 15 cm Umfang in 1 m Höhe zu pflanzen.

c) Der gemäß Festsetzung der Planzeichnung zu erhaltenden Baum- und flächenhaften Gehölzbestände sowie die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur im Bereich notwendiger Grundstückszufahrten entfernt bzw. unterbrochen werden. In diesem Falle hat eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück zu erfolgen, die der Anzahl der entfernten Gehölze bzw. der Fläche der Unterbrechung des Bepflanzungsstreifens entspricht.

Die festgesetzten Neuanpflanzungen sowie die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Höhe der Gebäude – gemessen von der Oberkante des gewachsenen Erdbodens bis Oberkante Dach – darf 12,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc. sowie für Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich Verwaltungs-, Büro- und/oder Wohnzwecken dienen; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 25% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Für den Bereich der Leitungsschutzstreifen ist die maximale Bauhöhe mit dem jeweiligen Betreiber der Freileitung abzustimmen. Im Bereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG darf eine Bauhöhe von 280 m ü.NN nicht überschritten werden.

§ 5 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131

Der rechtskräftige Teil des Bebauungsplanes Nr. 131 "Osterheide" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 204 "Osterheide-West" erfaßt wird.

## Hinweise

1. Sichtdreiecke

   Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jeglichen Sichthindernissen (bauliche Anlagen, geschlossene Bepflanzungen) dauerhaft freizuhalten. Bei hochstämmigen Einzelbäumen auf diesen Flächen ist durch Aufastung eine sichtbehindernde Wirkung auszuschließen.

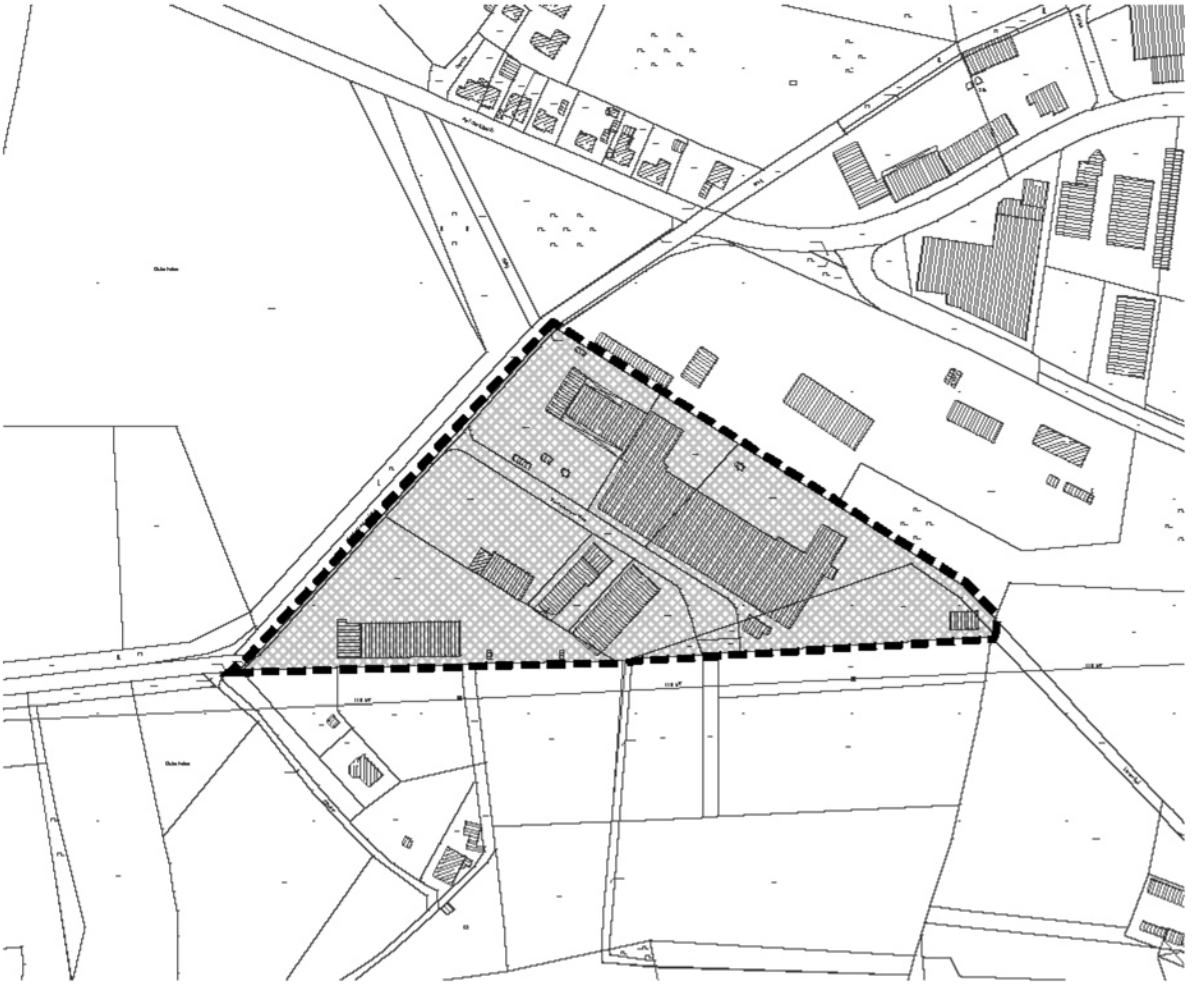
2. Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens der Elt.-Freileitung

   In der Baubeschränkungszone entlang der vorhandenen Elt.-Freileitung ist die Errichtung von Baukörpern nur zulässig, sofern bestimmte technische Voraussetzungen vorliegen. Jede Bebauung und Baumpflanzung im Bereich dieses Schutzstreifens ist mit dem zuständigen Versorgungsträger – hier RWE Energie AG, Hauptverwaltung Essen – abzustimmen.

3. Grundwasserentnahme

   Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme von Grundwasser zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken über die derzeit bestehende Fördermenge hinaus nicht zulässig. Eine Neuerrichtung von Brunnen ist ebenso wie die neue Freilegung von Grundwasser (z.B. für einen Teich) nicht zulässig.

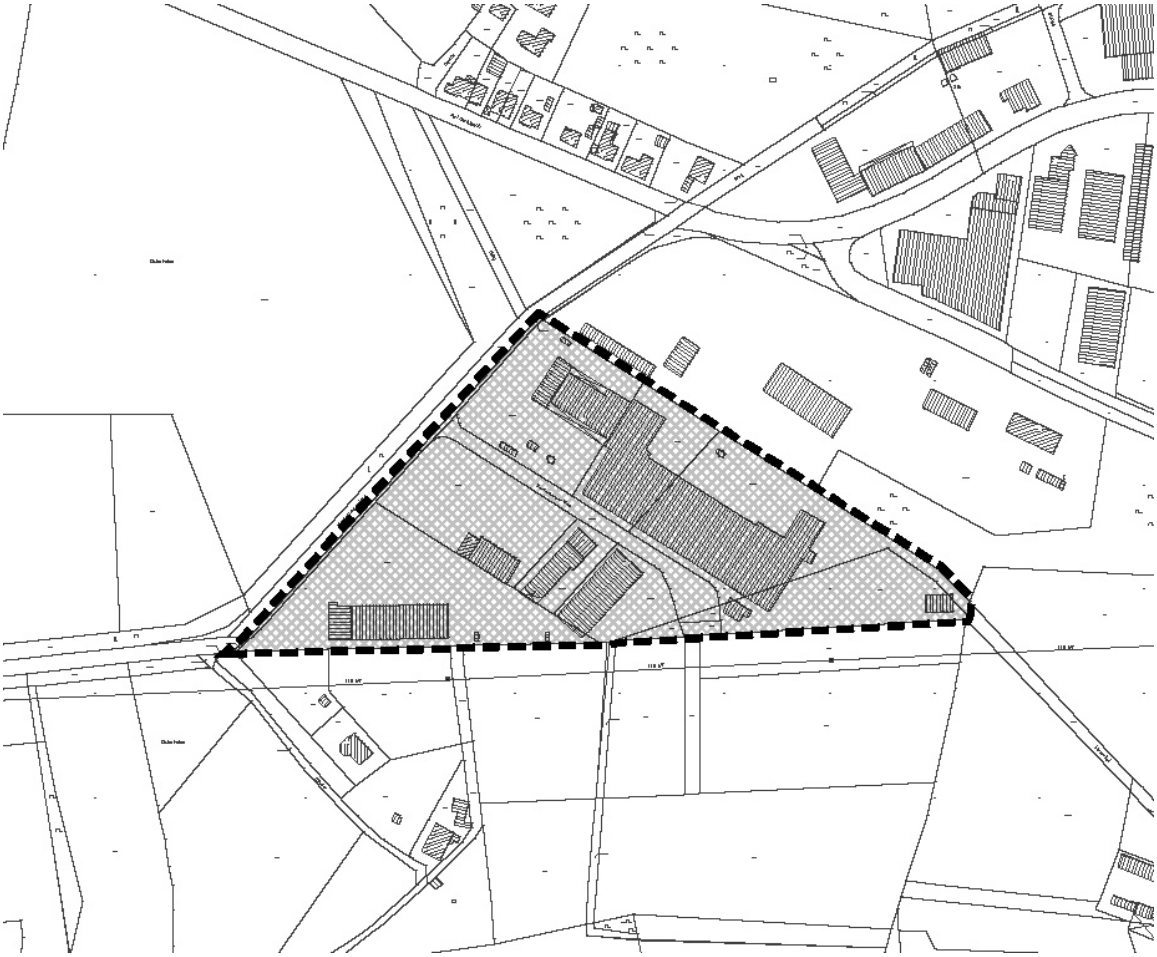
# Geltungsbereich des Bebauungsplanes



unmaßstäblicher Auszug aus der Liegenschaftskarte
Vervielfältigt mit Erlaubnis der LGLN

# Stadt Georgsmarienhütte

## Bebauungsplan Nr. 204
### „Osterheide - West“ – 1. Änderung“
**vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB**



**Übersichtsplan**

**Bebauungsplan mit Begründung**
**ABSCHRIFT**

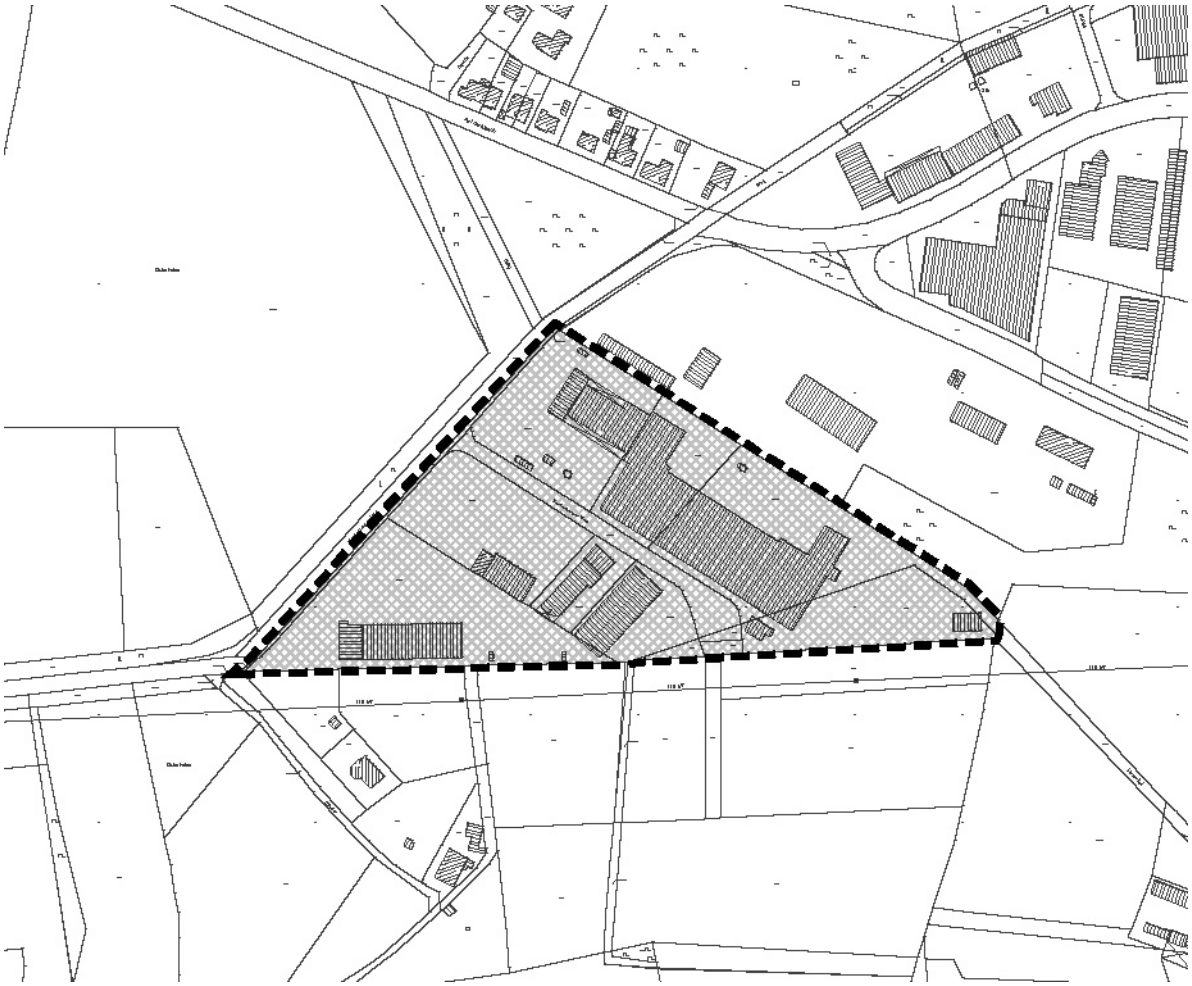
## Präambel

Auf Grund 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. 204 „Osterheide - West" – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

## Geltungsbereich des Bebauungsplanes



unmaßstäblicher Auszug aus der Liegenschaftskarte
Vervielfältigt mit Erlaubnis der LGLN

# Textliche Festsetzungen
# zum Bebauungsplan Nr. 204 „Osterheide“ – 1. Änderung

## 1. Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der Gebäude – gemessen von der Oberkante des gewachsenen Erdbodens bis Oberkante Dachhaut – darf 12,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können gewährt werden für Produktionsbetriebe bis zu einer maximalen Höhe von 18,00 m bezogen auf 99,0 m über NN, untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc. sowie für Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich Verwaltungs-, Büro- und / oder Wohnzweckendienen; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 25% der überbaubaren Grundstücksflächen betragen.

Hinweise:

1. Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Kanalisation ist anzeigepflichtig. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss eine Verwechselung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.

2. 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 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 nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

3. Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Osterheide“ sind für die überplanten Flächen alle gegenteiligen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 204 rechtsunwirksam.

# Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Osterheide“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

**Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 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 09.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.05.2011 bis 17.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der vorgetragenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 15.08.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht
Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 22.08.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

# Begründung
# zum Bebauungsplan

## Verfahrensanlass

Anlass dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes 204 „Osterheide“ der Stadt Georgsmarienhütte ist die Absicht, in einem Teil des Plangebietes die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,00 m durch eine Ausnahmeregelung für Teile der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen auf 18,00 m über die Bezugshöhe von 99,0 m über NN zu erhöhen.

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 2000 und wird mit dieser 1. Änderung erstmalig überplant.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 befindet sich im Schnittpunkt der Gemarkungen Georgsmarienhütte, Harderberg und Oesede im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Georgsmarienhütte, westlich der Ortslage Harderberg und nördlich Alt-Georgsmarienhütte. Er bildet den westlichen Abschluss des „Gewerbe- und Industrieparks Harderberg und Osterheide“, der sich in vorwiegend ost-westlicher Ausdehnung beidseitig der B51 erstreckt.
Der Geltungsbereich erfasst Teilflächen des Ursprungsplanes die bereits einer baulichen Nutzung mit Industrie- und Gewerbebauten zugeführt wurden.
Der Geltungsbereich ist auf dem Lageplan, der Bestandteil dieser Begründung ist, dargestellt.

## Planerische Einordnung

Das Landesraumordnungsprogramm und das hieraus entwickelte regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 weisen der Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrum zu. Sie ist gleichzeitig Schwerpunkt für die Entwicklung und Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.
Das bedeutet, dass die Stadt Georgsmarienhütte entsprechend der raumordnerischen Zielvorgaben vorrangig der Förderung industrieller und gewerblicher Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Infrastruktur Rechnung tragen muss.
Dementsprechend sind neben der Ausweisung weiterer gewerblicher Standorte auch die Absicherung von bestehenden gewerblich oder industriell genutzten Standorte erforderlich und städtebaulich sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

## Planungsabsichten und Planungsziele

Wie bereits unter 1. erläutert, besteht das vorwiegende Erfordernis zur Aufstellung der 1. Änderung in der Sicherung einer bereits vorhandenen und weitgehend entwickelten Gewerbefläche.
Ziel der 1. Änderung ist es, über die Möglichkeit einer Ausnahme von der Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung, eine baulich verbesserte Ausnutzung und damit einhergehend eine bessere Absicherung bestehender Arbeitplätze zu erhalten.
Regelungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus der Ursprungsplanung, die mit dieser 1. Änderung nicht überplant werden.
Diese 1. Änderung erfasst neben der räumlichen Abgrenzung ausschließlich die textliche Festsetzung zu § 4 „Gebäudehöhen“ der Ursprungsplanung.

Mit der vorliegenden Formulierung werden auf Teilflächen der jeweiligen Baugrundstücke Gebäudehöhen bis zu 18,00 m über Oberkante des gewachsenen Geländes zugelassen, wenn diese nicht mehr als 25% der bebaubaren Grundstücksfläche umfassen. Darüber hinaus werden die Regelungen der Ursprungsplanung zu technischen Anlagen oder Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäuden unverändert übernommen.

Mit dieser Ausnahme wird ein ausreichender Spielraum für die bauliche Entwicklung der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe ermöglicht und gleichzeitig betriebliche Erweiterungen, die der Sicherung oder der Neuschaffung von Arbeitsplätzen dienen, unterstützt. Gleichzeitig wird mit dieser Ausnahme, bei gleichzeitiger Begrenzung auf maximal 25% der Grundstücksfläche, eine flächige Höhenentwicklung unterbunden. Darüber hinaus werden mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild dadurch minimiert, das der Bemessungspunkt für die ausnahmsweise zulässige Gebäudehöhe von 18,00 m für Produktionsgebäude sich an der gemittelten Bezugshöhe von 99,0 m über „Normal Null“ orientiert. Somit ermöglicht diese Festsetzung weiterhin die Einbindung der Gewerbeflächen in die freie Landschaft durch die Ausbildung von Baumkulissen.
Auch die bereits in der Ursprungsplanung ausnahmsweise zulässige Höhenentwicklung für technische Anlagen sowie für Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäude ermöglicht diese Einbindung und führt nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes.

## Verkehrliche Erschließung und private Stellplatzflächen

Die Grundstücke werden über die vorgelagerten Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## Umweltverträglichkeit

Auf das Bundesnaturschutzgesetz ist die planerische Behandlung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf die Ebene der Bauleitplanung .verlagert worden.
Dies bedeutet, dass eine Beurteilung des Eingriffs in die Natur und Landschaft auf der Ebene der Bebauungsplanänderung erfolgen muss.

Für rechtsgültige Bebauungspläne wird dahingehend eine Einschränkung vorgenommen, dass soweit Festsetzungen ökologischer Art enthalten sind, diese auch zu berücksichtigen sind.
Im Ursprungsplan sind keine Festsetzungen ökologischer Art vorhanden, so dass kein Eingriff erfolgt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Verdichtung des vorhandenen Planbereichs bewusst einer weiteren Nutzung des Außenbereichs und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

## Altlasten

Die Altlastenproblematik wurde sehr ausführlich im Ursprungsplan bzw. in der Begründung zum Ursprungsplan abgearbeitet. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

## Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde aufmerksam gemacht.

## Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Waren des täglichen sowie kurzfristigen Bedarfs ist in fußläufiger Nähe vorhanden. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung, Hausmüll etc. erfolgt in der bereits praktizierten Art und Weise durch den Landkreis Osnabrück als Abfallbehörde.

## Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 45 000 m².
Herbei entfallen auf bereits ausgebaute öffentliche Verkehrsflächen 3 054 m².

## Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist bereits erschlossen und abgerechnet.
Erschließungskosten entstehen nicht.

## Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt.
Der Verwaltungsausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 23.02.2011 gefasst.
Die Beteiligung der Behörden und der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 25.02.2011.
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Offenlegung des Planentwurfes beschlossen.
Die Offenlegung erfolgte nach Bekanntmachung vom 09.05.2011 in der Zeit vom 17.05.2011 bis 17.06.2011.
Im Rahmen der Offenlegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte fasste in seiner Sitzung am 30.06.2011 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung

Georgsmarienhütte,01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S