

Stadtdirektor  
Bürgermeister

Katasteramt Osnabrück

e) Abweichende Bauweise (§) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Im übrigen gelten die  
Regelungen der offenen Bauweise.

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau







# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB:

- a<sup>1</sup>) Gegliedertes Gewerbegebiet- GE(g 1 und 2)-gem.§1 Abs.4 und § 8 BauNVO:  
- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind isolierte und großflächige Handelsbetriebe (40/41/429/43) unzulässig  
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (43710/43750) unzulässig.
- a<sup>2</sup>) Gegliedertes Gewerbegebiet - GE (g2):  
zusätzlich sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im GE (g2) im Bereich des Wasserschutzgebietes (TWSZ III) Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO insbesondere Lagereien (5515) unzulässig;  
unzulässig ist ebenfalls die Produktion, Lagerung und Einbringung von wassergefährdenden Stoffen, Behandlung von Autowracks, Anlagen von Tontaubenschießen sowie die Neuanlage von Friedhöfen.
- Die unter den Ziffern angegebenen Wirtschaftszweige beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, 1979.
- b) Bezugspunkte Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:  
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 10 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Die Höhenangaben sind zu messen über Gelände; der maßgebliche Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie und Zufahrtsmitte.
- c) Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen:  
für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 10 v. H. der überbaubaren Flächen des jeweiligen Grundstückes beanspruchen.
- d) Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:  
Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- e) Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.



- f) Flächen für Sportanlagen:  
Zusätzlich zu der mit Planeinschrieb zugelassenen Nutzung sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche Umkleideräume, Sanitäranlagen und Clubräume zulässig.  
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig.
- g) Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. Nr. 20 BauGB:  
Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher heckenartig zu pflanzen (Pflanzdichte und Auswahl siehe Anhang zur Begründung, Leitungen siehe Hinweise c).
- h) Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b i.V.m. Nr. 20 BauGB:  
Die einheimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher auf den umgrenzten Flächen sind zu erhalten und zu entwickeln (siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung).
- i) Pflanzbindung F1:  
Im Bereich der Pflanzbindung F1 ist ein standortgerechter Waldrand aufzubauen (siehe Skizze im Plan/Pflanzliste im Anhang zur Begründung). Der Abstand des Hochwaldes zur Bebauung beträgt im Minimum 25 m.
- j) Pflanzfestsetzungen, -bindungen/Zufahrten - Ausnahmen:  
Im überbaubarem Bereich darf die Fläche der Pflanzfestsetzungen (g) und der Pflanzbindung (h) auf maximal 10 m Breite für Zu- und Ausfahrten bzw. Wege unterbrochen werden.
- k) Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsgrün:  
Die als Verkehrsgrün gekennzeichnete öffentliche Grünfläche soll mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden (Pflanzliste siehe Anhang zur Begründung).
- l) Die im Plan mit einer Schraffur hinterlegten Flächen sind als Kompensationsmaßnahmen den Gewerbeflächen I - IV zuzuordnen. Die Kosten werden anteilig gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG" der Stadt Georgsmarienhütte auf die nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Unberührt von der Ermittlung der GRZ bleiben Pflanzfestsetzungen und -bindungen auf den Grundstücken.



## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO:

### a) Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Für jeden Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen zulässig.

Fremdwerbungen sind unzulässig.



## HINWEISE:

a) Im Bereich des WSGes ist die

- Anwendung chemischer Mittel für die Pflanzenbehandlung mit Anwendungsbeschränkung oder mit eingeschränktem/vollständigem Anwendungsverbot,
- Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau und
- Löschübungen und Erprobungen mit/von Schaummitteln unzulässig.

b) Die Rückhaltung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll durch die zukünftigen Grundstückseigentümer selbst erfolgen.

Der derzeit vorhandene Oberflächenabfluß der unversiegelten Grundstücks- und der Straßenfläche (alte B 68) darf auch in Zukunft nicht überschritten werden.

c) Die Schutzstreifen vorhandener Versorgungsleitungen dürfen nur im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen überbaut werden.  
Bei Gehölzanpflanzungen im Bereich unterirdisch verlaufender Leitungen dürfen nur flachwurzelnende Sträucher gepflanzt werden. Bäume sind unzulässig.

d) Von der BAB 33 und der Bielefelder Straße gehen Schallemissionen aus, die jedoch im Plangebiet unter den Orientierungswerten für Gewerbegebiete liegen.  
Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.  
Der zur Zeit bestehende Schallpegel an den vorhandenen Wohngebäuden (Flurstück 17/11 und 216/4) wird durch die geplante Gewerbegebietsausweisung nicht erhöht (Näheres siehe Begründung).  
Die Grundsätze des § 1 Abs. 3-5 BauGB und des § 50 BimSchG sind bei der Planausführung zu beachten.  
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 33 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).  
Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.  
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 33 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

e) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

f) Bei Maßnahmen im WSG sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.