

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "GEWERBEBEGEBIET BIELEFELDER STRASSE / ERWEITERUNG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 36, 37 und 38 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 212 "Gewerbegebiet Bielefelder Straße / Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und dem Bebauungsplan mit den darin enthaltenen Festsetzungen und den dazu notwendigen Erläuterungen beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212 "Gewerbegebiet Bielefelder Straße / Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.1994 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die im Gebietsänderungsvertrag vom 11.03.1994 zwischen den Städten Osnabrück und Georgsmarienhütte beschriebenen Flächen im Bebauungsplan Nr. 212 "Gewerbegebiet Bielefelder Straße / Erweiterung" definiert.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 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 16.05.1994 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist § 12 BauGB am 31.12.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 26 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1994 rechtsverbindlich geworden.

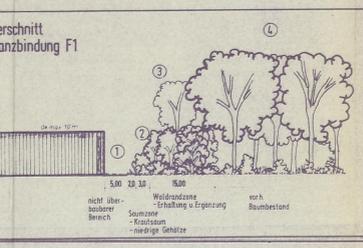
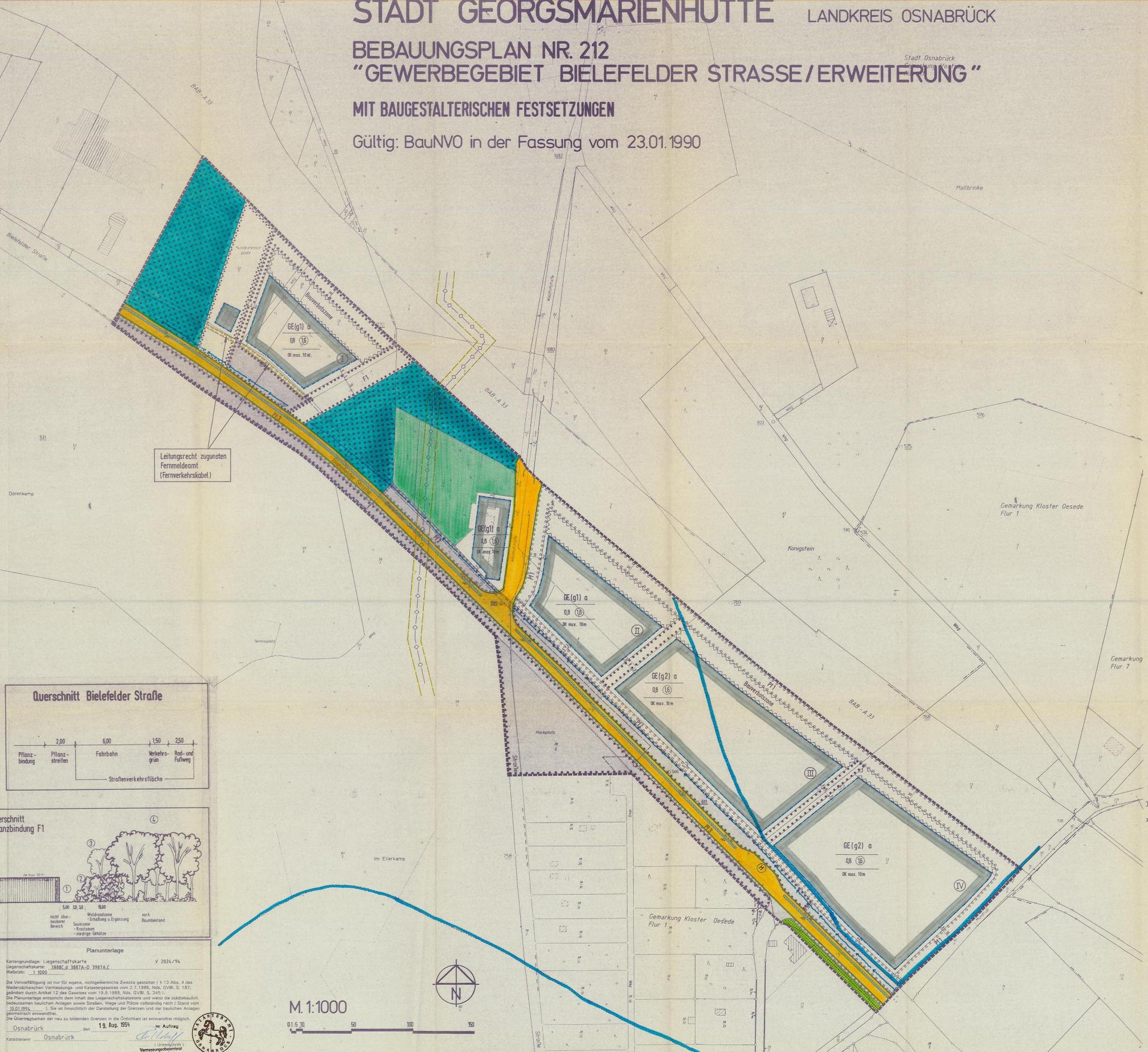
Georgsmarienhütte, 01.02.1995
Stadtdirektor

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verkehrs- oder Fortwarschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplans geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 05.10.1995
Stadtdirektor

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

Georgsmarienhütte, 21.02.2002
Bürgermeister



Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: 388C, 3887A-D, 3987A-C
Maststab: 1:1000
V 2024/794
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.1983, Nds. GVBl. S. 345), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1988, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswürdig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandsfrei möglich.
Osnabrück, den 19. Aug. 1994
Katasteramt Osnabrück
im Auftrag
Umschrieben
Vermessungsamt

M 1:1000



0 15 30 50 100 150

- #### PLANZEICHNERKLÄRUNG
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
GE(g1) a) gegliedertes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
GB Grundflächenzahl
G Geschossflächenzahl
Mmax.Hm max. Höhe der baulichen Anlagen in Metern (s. textl. Festsetzungen)
 - BAUKREISE, FESTLEGEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a) abweichende Bauweise
Baugrenze
 - FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für Sportanlagen
hier: Hundeschwanzplatz (s. textl. Festsetzungen)
 - VERKEHRSLINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentl. Fuß- und Radweg
Verkehrsgrün
 - HAUPTVERBORGENLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Erdgasleitung mit Schutzstreifen
 - GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
 - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DER WASSERABFLÜSSE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Trinkwasserschutzzone (s. textl. Festsetzungen)
 - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Flächen für Wald
 - NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung s. textl. Festsetzungen)
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Fernverkehrskabel (nachrichtlich)
Bushaltestelle
Kompensationsflächen (den Gewerbeflächen I-IV zuzuordnen)
Straßenseitengraben

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 2 BauGB:
a1) Gegliedertes Gewerbegebiet - GE(g1) und 2) - gem. § 1 Abs. 4 und § 8 BauNVO - gem. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO sind isolierte und großflächige Handelsbetriebe (40/41/42/43) unzulässig - gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (43/10/43/750) unzulässig.
a2) Gegliedertes Gewerbegebiet - GE(g2):
Zusätzlich sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in GE(g2) im Bereich des Wasserschutzgebietes (TWSZ III) Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO insbesondere Lagerplätze (513) unzulässig; unzulässig ist ebenfalls die Produktion, Lagerung und Einbringung von wassergefährdenden Stoffen, Behandlung von Autowracks, Anlagen von Tontaubenschüssen sowie die Reanlagung von Friedhöfen.
Die unter den Ziffern angegebenen Wirtschaftszweige beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben von Statistischen Bundesamt Wiesbaden, 1979.
b) Bezugsgröße Höhe baulicher Anlagen gem. § 19 BauNVO: Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 10 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Die Höhenangaben sind zu messen über Geländehöhe; der mögliche Bezugsgröße ist der Schnittpunkt straßenbegrenzungslinie und Zufahrtsweg.
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 Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 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.

- Flächen für Sportanlagen:
Zusätzlich zu der mit Planzeichnung zugelassenen Nutzung sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche Umkleidekabine, Sanitäranlagen und Clubräume zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Caragen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Hebeanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hebeanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig.
- 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 heckentartig zu pflanzen (Pflanzliche und Auswahl siehe Anhang zur Begründung, Leitungen siehe Hinweise c).
- Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b i. V. m. Nr. 20 BauGB:
Im Bereich der Pflanzbindung F1 ist ein standortgerechter Waldrand aufzubauen (siehe Skizze im Plan/Pflanzliste im Anhang zur Begründung). Der Abstand des Hochwassers zur Bebauung beträgt im Minimum 2 m.
- Pflanzfestsetzungen, -bindungen/Zufahrten - Ausnahmen:
Im überbaubaren Bereich darf die Fläche der Pflanzfestsetzungen (g) und der Pflanzbindung (a) auf maximal 10 m Breite für Zufahrten bzw. Wege unterbrochen werden.
- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsräume:
Die als Verkehrsraum gekennzeichnete öffentliche Grünfläche soll mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden (Pflanzliste siehe Anhang zur Begründung).

- #### 2. LÖSLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 BauNVO:
- Kerbanlagen:
Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur an der Stelle der Leistungen zulässig. Für jeden Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen zulässig.
Freiwandwerbungen sind unzulässig.
- #### HINWEISE:
- Im Bereich des MSGes ist die
- Anwendung chemischer Mittel für die Pflanzenbehandlung mit Anwendungsbeschränkung oder mit eingeschränkter/vollständiger Anwendungsverbote,
- Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau und
- Löschlösungen und Erprobungen mit/von Schaummitteln unzulässig.
 - Die Substanz von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll durch die zukünftigen Grundstückseigentümer selbst erfolgen.
Der derzeit vorhandene Oberflächenabfluss der unversiegelten Grundstücke und der Straßenseite (siehe § 8) darf auch in Zukunft
c) Die Schutzstreifen vorhandener Versorgungsleitungen dürfen nur im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen verändert werden.
Bei Geländepflanzungen in Bereich unterirdisch verlaufender Leitungen dürfen nur fischersichere Sträucher gepflanzt werden. Bäume sind unzulässig.
 - 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 den Träger der Straßenausbauarbeiten einschlagsunempfindliche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
Der zur Zeit bestehende Schallschutz an den vorhandenen Wohngebäuden (Fensterkoll 17/11 und 216/4) wird durch die geplante Gewerbegebietausweisung nicht erhöht. (Bekanntgabe siehe Begründung).
Die Grundstücke des § 1 Abs. 2 BauGB und des § 50 hinsichtlich der Planungsführung zu beachten.
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrband (Standstreifen) der Bundesautobahn 33 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (6) PStro).
Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet behördlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.
Die Baugrenzen, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 33 angrenzen, sind entlang der Straßenseitengrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 PStro i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 BauNVO).
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Dacharbeiten ur- oder füllungs-schichtige Bodenschichten angetroffen werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Nr. 19, S. 371) sind.
Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, welche die Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.
 - Bei Maßnahmen im MSG sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

STADT GEORGSMARIENHÜTTE

LANDKREIS OSNABRÜCK

Übersehungsplan M 1:10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "GEWERBEBEGEBIET BIELEFELDER STRASSE / ERWEITERUNG" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

URSCRIFT

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEBERITET VON:

Plan Nr. 4	Satzungsantrag	Beauf. Ca./Mk. 10000
ingenieurbüro behrup & tovar	Projekt: 209-07/12	Freigelegt: 08.07.1994
Stadtplanung Landschaftsplanung Wasserwirtschaft Straßenbau		

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "GEWERBEGEBIET BIELEFELDER STRASSE/ERWEITERUNG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56, 57 und 58 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) und des § 40 des Niedersächsischen Landesgesetzes über die Aufstellung des Bebauungsplans (LBeplG) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 212 "Gewerbegebiet Bielefelder Straße/Erweiterung" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den behördenverbindlichen Festsetzungen und den örtlichen Vorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

gez. Lüne
Bürgermeister

gez. IV. Hiddelberg
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212 "Gewerbegebiet Bielefelder Straße/Erweiterung" beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplans und die in dem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen sowie die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach § 10 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplans und die in dem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen sowie die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach § 10 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

gez. Lüne
Bürgermeister

gez. IV. Hiddelberg
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte ist in der Verfügung vom (K.R.) beigetragen.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen von bis öffentlich ausgelegen.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

gez. Lüne
Bürgermeister

gez. IV. Hiddelberg
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anlegungsverfahrens des Bebauungsplans ist gem. § 12 BauGB als 31.12.1994 in Ansatz für den Landkreis Osnabrück, Nr. 25 bekannt gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahren- oder Vorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, 05.09.1995

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

Georgsmarienhütte, 21.02.2002

gez. Lüne
Bürgermeister

gez. Lüne
Bürgermeister

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

Georgsmarienhütte, 21.02.2002

gez. Lüne
Bürgermeister

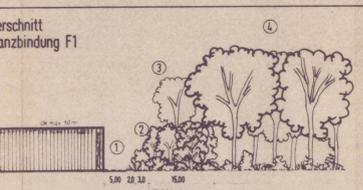
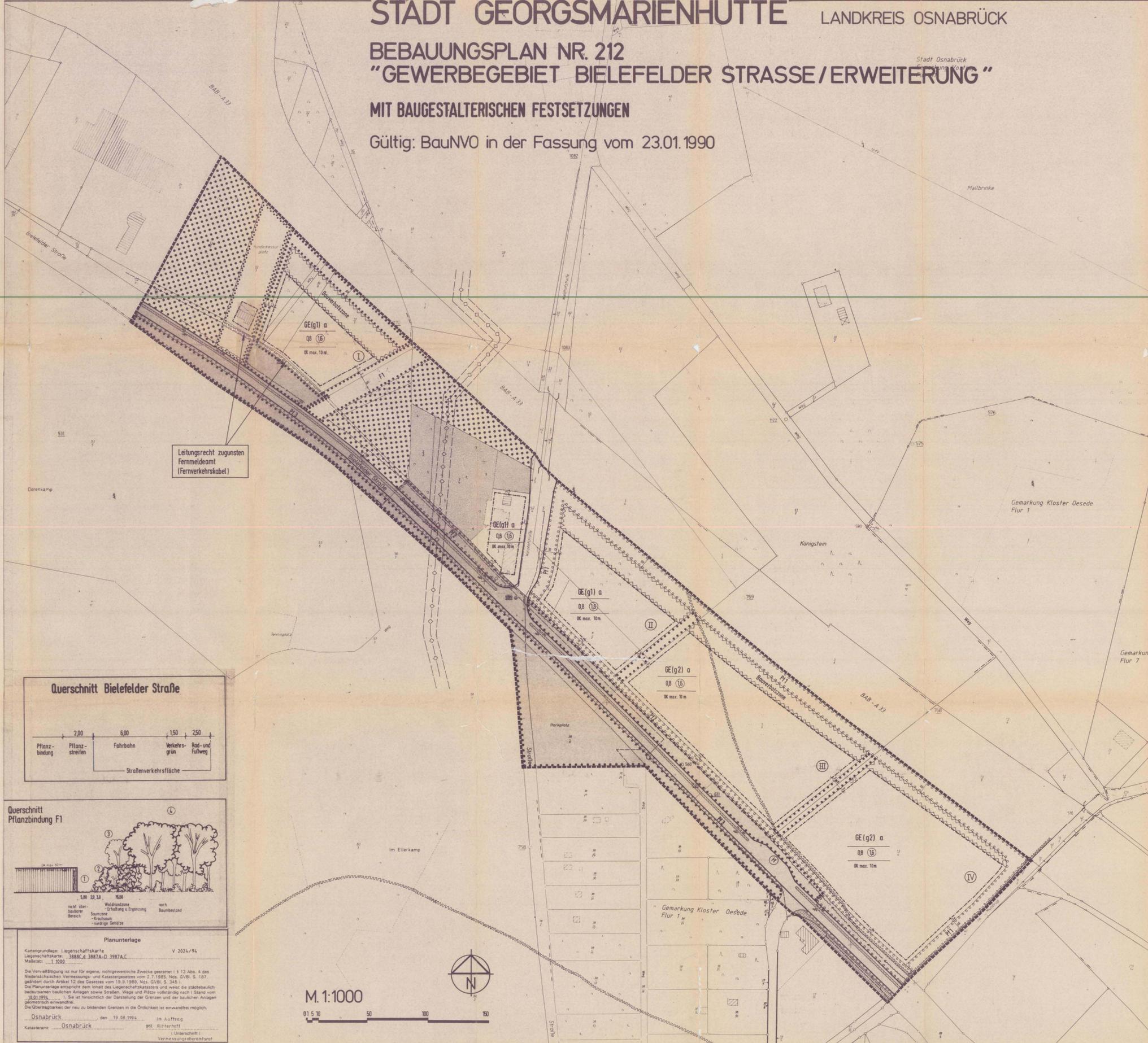
gez. Lüne
Bürgermeister

Beauftragung
Die Richtigkeit der Ablichtung/Fotokopie wird bezeugt.

Georgsmarienhütte, 29.07.1994

Der Stadtdirektor

Georgsmarienhütte, 29.07.1994



Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: 3888C.3887A-D.3887A.C
Mästab: 1:1000
V 2024/94
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.08.1989, Nr. 03/89, S. 107, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Nr. 03/89, S. 345.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartensatzes und war städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach § 10 Abs. 1 BauGB genehmigt.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarten ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 19.08.1994, im Auftrag
gez. Ritterhoff
Verwaltungsreferat

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 bis 53 BauNVO)
GE(g1) gegliedertes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
QB Grundflächenzahl
GD Geschossflächenzahl
Mmax Nm max. Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Bezugspunkt (s. textl. Festsetzungen)
- 3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUPRINZIPIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a) abweichende Bauweise
--- 2 --- Baugrenze
- 4. FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELPLÄTZE
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Flächen für Sportanlagen
Flächen für Spielplätze (s. textl. Festsetzungen)
- 5. VERKEHRSLINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentl. Fuß- und Radweg
Verkehrsgrün
- 6. HAUPTVERBORGLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Erdgasleitung mit Schutzstreifen
- 7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
- 8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE ERHALTUNG DER WASSERABFLÜSSE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Trinkwasserschutzzone
nachrichtlich (s. textl. Festsetzungen)
- 9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Flächen für Wald
- 10. NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSENMANNEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung s. textl. Festsetzungen)
- 11. SONSTIGE PLANZEICHEN
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
--- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
--- Fernverkehrskabel (nachrichtlich)
--- Bushaltestelle
--- Kompensationsflächen (den Gewerbeflächen I-IV zuzuordnen)
--- Straßenseitengraben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB:
a) Gegliedertes Gewerbegebiet - GE (g1) und 2) - gem. § 8 BauNVO
- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind isolierte und großflächige Handelsbetriebe (40/41/42/43) unzulässig
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (4371/4375) unzulässig
b) Gegliedertes Gewerbegebiet - GE (g2)
- zusätzlich sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im GE (g2) im Bereich des Wasserschutzgebietes (7052 III) Lagerplätze gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO insbesondere Lagerkästen (521) unzulässig
- unzulässig ist ebenfalls die Produktion, Lagerung und Einbringung von wassergefährdenden Stoffen, Behandlung von Autoreifen, Anlagen von Tontaubenschleifen sowie die Neuanlage von Friedhöfen.
Die unter den Ziffern angegebenen Wirtschaftszweige beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben von Statistischen Bundesamt Wiesbaden, 1977.
c) Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen
- für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen bzw. Abgrenzungen der Höhenangaben sind zu messen über Gelände; der mögliche Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie und Zufahrtsweg.
d) Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 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 Planzeichnung zugelassenen Nutzung sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche Umkleisäume, 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 in 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 ungetragenen 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 Hinweise im Plan/Pflanzliste im Anhang zur Begründung). Der Abstand des Hochwaldes zur Bebauung beträgt im Minimum 15 m.
j) Pflanzfestsetzungen - Bindungen/Zufahrten - Ausnahmen
- In überbaubaren Bereich darf die Fläche der Pflanzfestsetzungen (g) und der Pflanzbindung (h) auf maximal 10 m Breite für Zufahrten und Ausfahrten bzw. Wege unterbrochen werden.
- k) Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Verkehrsgrün:
- Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen soll mit einheimischen, standortgerechten Strüchern bepflanzt werden (Pflanzliste siehe Anhang zur Begründung).
l) Die im Plan mit einer Schraffur hinterlegten Flächen sind als Kompensationsflächen den Gewerbeflächen I - IV zuzuordnen. Die Kosten werden anteilig gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 6a BtMStG" der Stadt Georgsmarienhütte auf die nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BtMStG zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Unberührt von der Ermittlung der GE bleiben Pflanzfestsetzungen und -bindungen auf den Grundstücken.

STADT GEORGSMARIENHÜTTE LANDKREIS OSNABRÜCK

Übersichtsplan M 1:10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 212 ABSCHRIFT "GEWERBEGBIET BIELEFELDER STRASSE/ ERWEITERUNG" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSBEARBEITET VON:

Plan Nr. 4	Satzungsanträge	Blatt	Gr./Mk.	1:1000
Ingenieurbüro berntup & tovar		Projektion		209/07/12
Stadtplanung/Landschaftplanung/Wasserwirtschaft/Straßenbau		Ausgegeben am		18.07.1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- a¹) 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.
- a²) 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 Fl:
Im Bereich der Pflanzbindung Fl 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 flachwurzelnde 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.