

# Stadt Georgsmarienhütte

## Bebauungsplan Nr. 268 „Gewerbegebiet Mündruper Heide“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Stand Abschrift

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.
2. Zulässigkeiten gemäß §§ 8 und 6 BauNVO
  - 2.1 Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Georgsmarienhütter Liste“ und nicht - zentrenrelevanter Einzelhandel sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - 2.2 Abweichend von der Regelung unter 2.1 sind im Gewerbegebiet und MI1 - Gebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln ist ausgeschlossen.
3. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen, § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
4. Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante Dach darf in den Gewerbegebieten und im MI1 - Gebieten 12 m und im MI2 – Gebiet 9 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc.  
Die Bezugspunkte Höhe baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO: die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m bzw. 9 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstücks, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.
5. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind innerhalb des GE-Gebietes gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.  
  
Im MI1 -Gebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
6. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschritten werden.

7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1:  $L_{EK} = 66,0 \text{ dB(A)} / 51,0 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 2:  $L_{EK} = 63,0 \text{ dB(A)} / 48,0 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente  $k$  tags und nachts in dB(A)

Richtungs- sektor	Winkel-Anfang	Winkel- Ende	EK, zus,T	EK, zus,N
A	290	300	1	1
B	300	32	6	6
C	32	110	6	6
D	110	168	0	0
E	168	234	4	4
F	234	290	0	0

DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  das Emissionskontingent  $L_{EK,ji}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

**X: 32439299,72/ Y 5785424,30**

8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzpflichten)

- 8.1 Entlang des Grabens III. Ordnung wird auf der nordwestlichen Seite ein Grünzug als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt.
- 8.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.
- 8.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m<sup>2</sup> sind mit rankenden Gewächsen (z. B. Efeu, Wilder Wein o. ä.) zu begrünen.
- 8.4 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum aus der Liste Nr. 1 in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 8.5 Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung aus der Liste Nr. 2 zu pflanzen, Baumabstand max. 15,00 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 8.6 Zufahrten sind beidseits jeweils mit mindestens 1 Baum erster Ordnung auf privatem Grund zu pflanzen (Torwirkung).

- 8.7 Der 5m breite Pflanzstreifen im MI 2 ist mit einer lockeren Heckenstruktur (1 bis 2-zeilige, freiwachsende Hecke oder Schnitthecke aus der Liste 3) zu bepflanzen.

Ausgenommen von der Pflanzbindung sind die zur Erschließung notwendigen Zufahrten.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von 5m zugelassen.

#### Liste Nr. 1

Fagus sylvatica - Buche	Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur `Koster` - Stieleiche	Quercus robur `Fastigiata` - Stieleiche i. Sorte
Tilia cordata `Rancho` - Winterlinde „Rancho“	Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata` -Säulen-Hainbuche

#### Liste Nr. 2

Tilia cordata `Rancho` - Winterlinde „Rancho“	
---	--

Mindestgröße der Pflanzen:

Bei hochstämmigen Bäumen 3x v., Stammumfang 18 – 20 cm

#### Liste Nr. 3

Liste 3 Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Großbäume (>15 m):	Große Sträucher
Aesculus hippocatanum - Roßkastanie	Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
Castanea sativa - Eßkastanie	Amelanchier laevis - Hängende Felsenbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Cornus mas - Kornelkirsche
	Forsythia intermedia - Goldglöckchen
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m)	Hibiscus syriacus - Garten-Eibisch
Corylus colurna - Baumhasel	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Juglans regia - Walnuss	Laburnum anagyroides - Goldregen
Liquidamber styraciflua - Amberbaum	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Sorbus domestica - Speierling	Syringa vulgaris u. Sorten-Flieder
Sorbus aria - Mehlbeere	Weigelia in Sorten - Weigelie
Kleinkronige Bäume (< 10 m)	Kleine Sträucher
Acer ginnala - Feuerahorn	Buxus spec. - Buchsbaum
Acer rufrinerve - Streifenahorn	Deutzia scabra - Deutzie
Crataegus laevigata	Rosa in Arten und
„Pauls Scarlet“ Rotdorn	Sorten - Rosen
Obstbäume als Hochstamm	Johannisbeeren und andere Beerensträucher
Zieräpfel und Kirschen als Hochstamm	Spiraea in Sorten - Spierstrauch

9. Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 (1) 3 BauGB  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 213 (1) 3 BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 (1) 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Werbeanlagen  
 Werbeanlagen dürfen nicht auf festgesetzten Grünflächen aufgestellt und nicht an Grundstückseinfriedungen angebracht werden.

Spruchbänder sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern sind nicht zu gelassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 2,00 m über Gebäudehöhe (Traufhöhe bzw. Oberkante Gesims) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen, z.B. an oder auf Gitterträgern bzw. Masten, dürfen max. 12,00 m hoch sein.

Die Summe aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15% der Straßenansichtsf lächen im Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

## **HINWEISE**

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück oder der Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück (Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Plangebiet liegt z.T. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Kloster Oesede. Zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens sind die Richtlinien für Wasserschutzgebiete zu beachten, DVGW-Arbeitsblatt W101.

## **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

Im Abstand von 40 m bis 100 m der Bundesautobahn 33 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 33 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Von der Bundesautobahn 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.