

**Bebauungsplan Nr. 186
„Gewerbegebiet Bielefelder Straße“
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften**

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise

V O R E N T W U R F 0 9 – 2 0 1 8

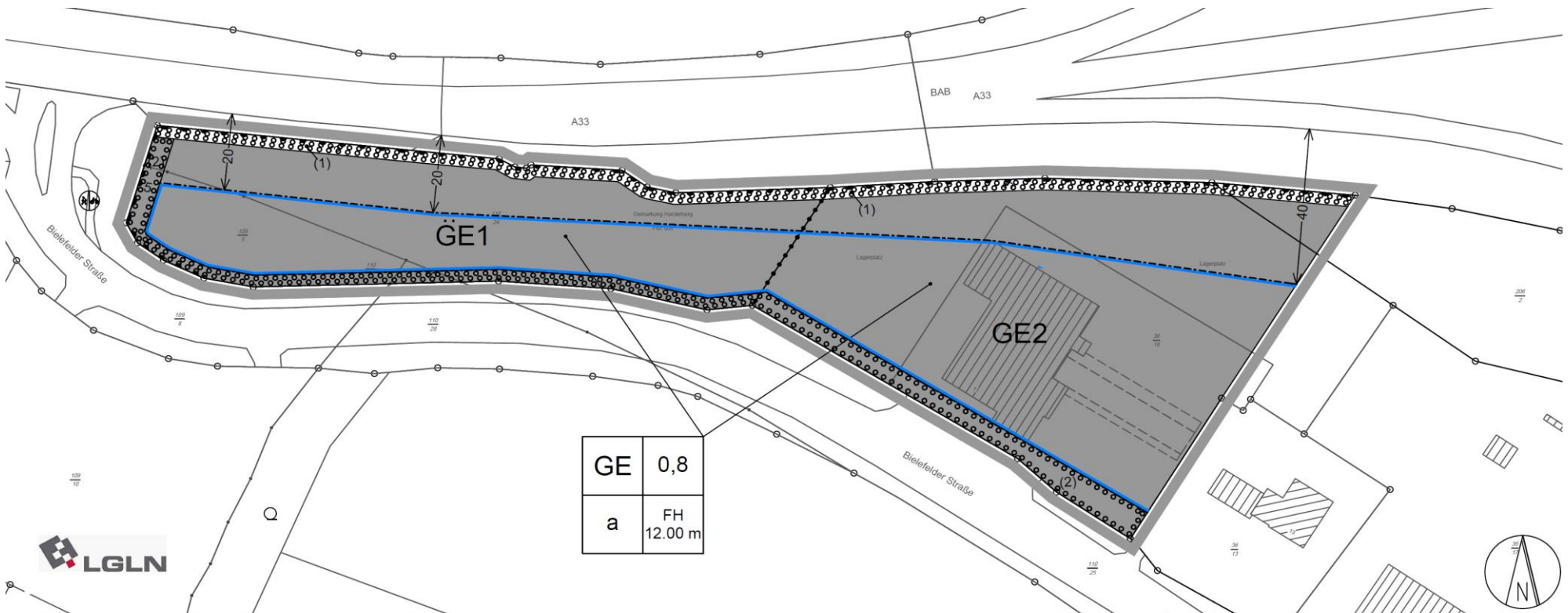


Übersichtsplan



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de



Textliche Festsetzungen

1 Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen und baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Je Betriebsgrundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandel nur in den folgenden Fällen zulässig:

- Im GE1 und GE2 ist Einzelhandel zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.
- Im GE1 ist außerdem der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
- Im GE2 ist Einzelhandel außerdem als Auktionsverkauf zulässig. Auktionsverkauf im Sinne dieser Festsetzung ist der Verkauf in Form von Versteigerung an nicht mehr als 100 Tagen im Jahr.

2 Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

3 Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Firsthöhe sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc.

4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur B 68 und zur BAB 33 und der Grundstücksgrenze Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, einschließlich Werbeanlagen, unzulässig.

Zulässig sind innerhalb dieses Bereichs offene Lagerplätze und offene Ausstellungsflächen, sofern straßenrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) soll eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Gehölzen der Gehölzliste 1 angepflanzt, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden. Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen, 10% der Gehölze müssen große oder mittelgroße Bäume sein. Gehölzqualität bei Sträuchern mind. 60 – 100 cm, verpfl., bei Bäumen mind. Hei, 125 – 150, 2 x v., o. B.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) sind Bäume der Gehölzlisten 1 oder 2 so zu pflanzen, dass eine Baumreihe aus Hochstammlaubbäumen entsteht. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzqualität muss mindestens Hei 2 x v., 100 -150 betragen, bei Bäumen H, 3 x v., 14–16. Der Pflanzabstand der Bäume soll max. 15 m betragen. Die Hochstämme sind mit zwei Baumpfählen und einer Anbindung aus Kokosstrick wirkungsvoll in der Anwachsphase zu sichern.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, einschließlich Werbeanlagen, unzulässig. Zulässig sind Grundstückszufahrten.

Die Anpflanzungen sind im Frühjahr oder Herbst spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.

6 Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes

Die verbleibenden, nicht versiegelten Flächen innerhalb des GE 1 und 2 sind gärtnerisch zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften über die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 „Bielefelder Straße“, 1. Änderung.

§ 2 Werbeanlagen

- 1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.
- 2 Für selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen gilt:
 - Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.
 - Die Kabelführung zu den Beleuchtungsanlagen bzw. zur Werbeanlage ist unsichtbar zu verlegen.Unzulässig sind Werbeanlagen:
 - Mit Bildwechsel,
 - mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern,
 - mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem,
 - mit grellem Licht.
- 3 Unzulässig sind mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden.
- 4 Attrappen, Spannbänder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen für insgesamt maximal 6 Wochen im Jahr angebracht werden.
- 5 Werbeanlagen sind nur zulässig:
 - als an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung (fassadengebundene Werbeanlagen),
 - als Schaufensterbeklebungen,
 - als Pylone, freistehende Werbeschilder und Fahnen an Fahnenmasten (freistehende Werbeanlagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück.
- 5.1 Für fassadengebundene Werbeanlagen gilt:
 - Fassadengebundene Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zwar an den zur Bielefelder Straße ausgerichteten Gebäudefronten zulässig.

- Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.
- Bei Flachdächern mit einer Traufhöhe von bis zu 4 m über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des jeweiligen Gebäudes, dürfen fassadengebundene Werbeanlagen die Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.
- Bei allen anderen Dachformen und bei höheren Flachdächern darf die Traufhöhe nicht überschritten werden.

6.2 Schaufensterbeklebungen zu Werbezwecken sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

6.3 Für freistehende Werbeanlagen gilt:

- Je Baugrundstück ist als freistehende Werbeanlage ein Werbepylon an der Stätte der Leistung zulässig. Der Pylon darf maximal 5 m hoch, 1,6 m breit und 0,5 m tief sein.
- Ausnahmsweise kann bei Betrieben bis zu 5.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.
- Bei Betrieben von 5.000 m² bis 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zulässig.
- Bei Betrieben mit über 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche sind zusätzlich zwei freistehende Informationswerbetafeln zulässig.
- Die Ansichtsfläche der freistehenden Informationstafel darf je Seite 8 m² und in der Gesamtfläche 16 m² nicht überschreiten.
- Die maximale Höhe der freistehenden Informationstafel beträgt 4 m. Höhenbezugspunkt ist die endgültig befestigte Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit der freistehenden Werbeanlage.
- Ausnahmsweise können zusätzlich freistehende Werbeanlagen mit geringeren Abmessungen zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.
- Darüber hinaus ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Fahnenmast mit Fahne zulässig. Für Fahnenmasten gilt eine Höhenbegrenzung von 6 m oberhalb der fertig gestellten befestigten Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit dem Fahnenmast.

§ 3 Abweichungen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften sind möglich:

- a) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Wahlveranstaltungen etc.),
- b) bei untergeordneten Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche,
- c) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für maximal 6 Wochen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

3 Hinweise der Straßenbauverwaltung

Aufgrund des Nahbereichs zur B 68 und zur BAB 33 ist bei allen Bauvorhaben der zuständige Straßenbaulastträger zu beteiligen.

Im Bereich der „freien Strecke“ der B 68 gilt das straßenrechtliche Anbauverbot nach § 9 (1) FStrG.

Entlang der Bundesautobahn 33 gelten die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG).

Vom Verkehr auf der BAB 33 und der B 68 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aus dem Gebiet der Bauleitplanung gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB 33 und der B 68 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

4 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnahe, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

5 Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		aus 47.53	Vorhänge und Gardinen, Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		

Quelle: Eigene Zusammenstellung der Stadt Georgsmarienhütte im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

