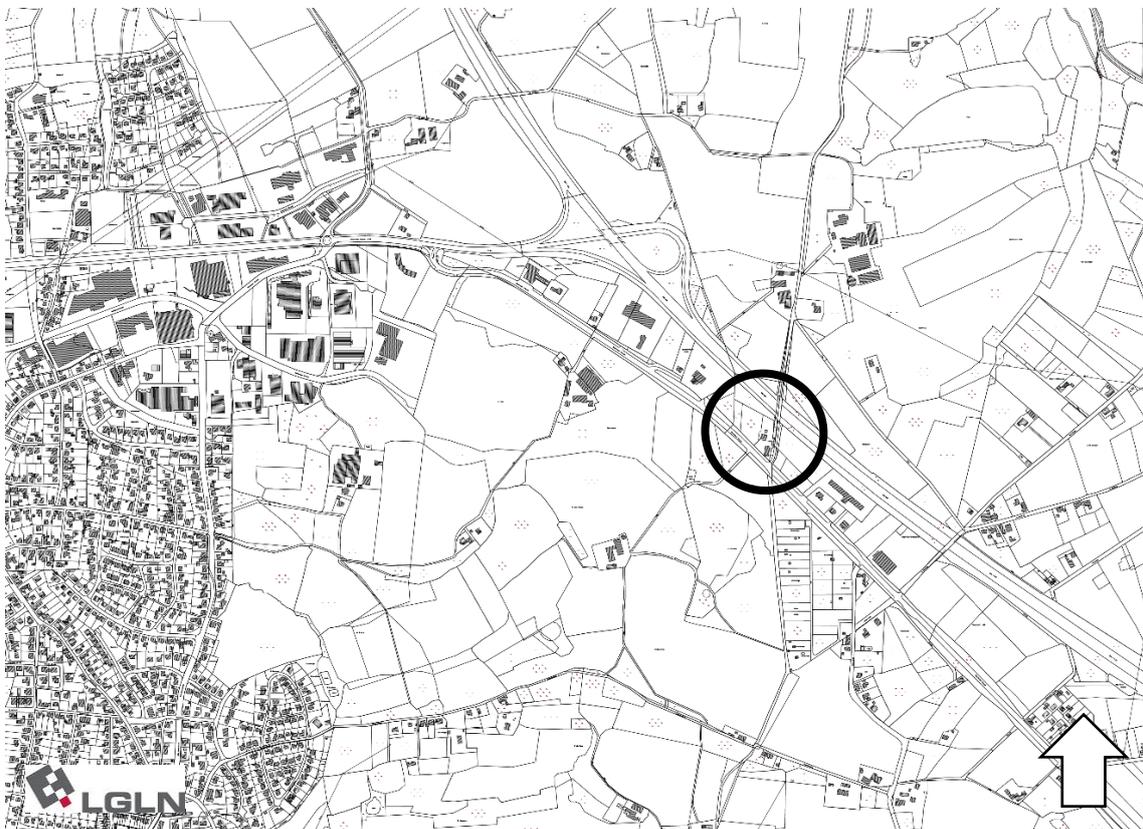


**Bebauungsplan Nr. 212  
„Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“  
1. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
Verfahren nach § 13a BauGB**

Planzeichnung

ENTWURF 02-2021

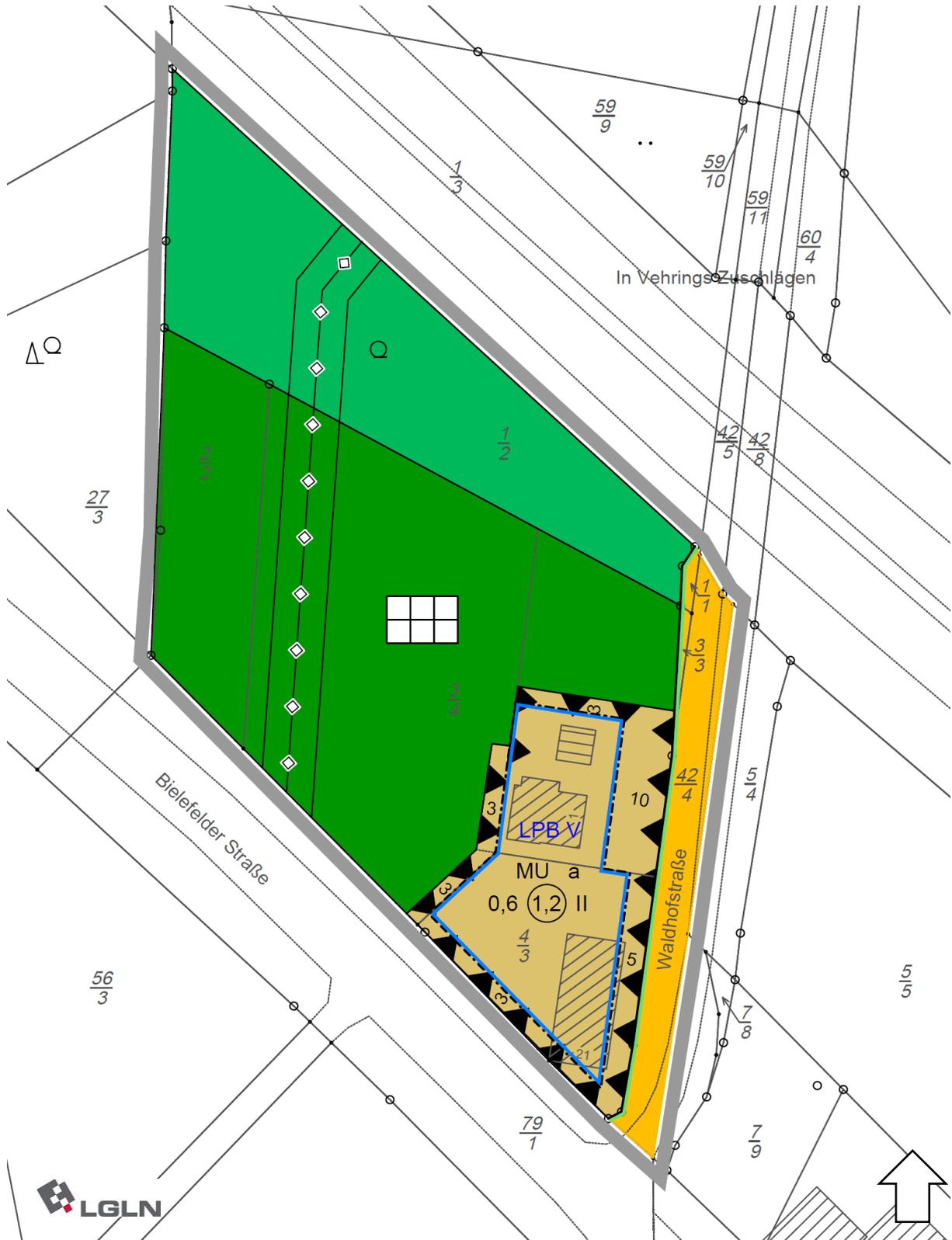


**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**

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

# Planzeichnung



M: 1:1000 im Original

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
---	---------------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
---	---------------------------------------

	Baugrenze gem. § 23 BauNVO
---	----------------------------

### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	---

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

### Grünflächen

	Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
---	--

	Zweckbestimmung: Hausgarten mit Gehölzbeständen
---	---

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
---	---

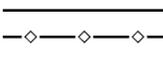
### Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich des Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 7 BauGB
---	---

	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB
---	---

LPB V	Lärmpegelbereich i. V. m. § 4 textlicher Festsetzung gem. § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB
-------	--

### Nachrichtliche Übernahme

	Gasfernleitung mit Schutzstreifen
---	-----------------------------------

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 6a BauNVO)

Im urbanen Gebiet (MU) sind Tankstellen und großflächige Handelsbetriebe unzulässig.

### § 2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### § 3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass von der jeweiligen Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s\*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen.

### § 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete sowie der teilweisen Überschreitungen der ersatzweise gewählten Grenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (MU) durch den von den umgebenden Straßen A 33, Bielefelder Straße und Waldhofstraße ausgehenden Verkehrslärm tags und nachts sind folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:

- Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind nördlich des vorhandenen Gebäudes unzulässig.
- In den übrigen Bereichen des MU-Gebiets sind lärmindernde Einhausungen (Abschirmung von Außensitzplätzen durch Gebäudeanordnung oder Schallschutzwände) vorzusehen, um einem Schallpegel mit nicht mehr als 64 dB(A) zu gewährleisten. Der Nachweis hat entsprechend der einschlägigen Normen und Vorschriften zu erfolgen.
- Im MU-Gebiet sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Gemäß Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile der für Wohnzwecke vorgesehenen Gebäudeteile mit dem nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaß auszustatten.
- Aufenthaltsräume, in denen übernachtet werden kann, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, da ansonsten im Falle einer notwendigen Fensterlüftung die Einhaltung eines schlafverträglichen Innenraumpegels bis 30 dB(A) nicht gesichert werden kann.
- Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.

## Örtliche Bauvorschriften über die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 Abs. 3 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung festgesetzten MU-Gebiet.

### § 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 Schaufensterbeklebung,
- als Fahnen an Fahnenmasten (freistehende Werbeanlagen) innerhalb des Baugebiets.

5.1 Für fassadengebundene Werbeanlagen gilt:

- Fassadengebundene Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zwar an den zur Bielefelder Straße oder zu Waldhofstraße ausgerichteten Gebäudefronten zulässig.
- Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.
- Die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes darf durch fassadengebundene Werbeanlagen nicht überschritten werden.

5.2 Schaufensterbeklebung zu Werbezwecken sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

5.3 Für freistehende Werbeanlagen gilt:

- Je Betrieb ist ein Fahnenmast mit Fahne zulässig. Für Fahnenmasten gilt eine Höhenbegrenzung von 6 m oberhalb der fertig gestellten befestigten Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit dem Fahnenmast.
- Ausnahmsweise kann im Baugebiet zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.

**§ 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 m<sup>2</sup> 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. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung 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.

Die Brut- und Wochenstubenzeiten (Anfang März bis Mitte/Ende Juli) von Vögeln und Fledermäusen sind insbesondere bei Abrissarbeiten von Gebäuden einzuhalten oder es ist durch eine Fachkraft sicherzustellen, dass sich keine Nester etc. in den vom Abriss betroffenen Gebäude befinden.

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 BAB 33 ist bei allen Bauvorhaben der zuständige Straßenbaulastträger zu beteiligen.

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

Vom Verkehr auf der BAB 33 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aus dem Gebiet der Bauleitplanung gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB 33 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 ortsnah, 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 Erkundungspflicht**

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

### **6 Technische Regelwerke**

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **7 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 außer Kraft und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße-Erweiterung“ 1. Änderung ersetzt.

