

# Bau-Turbo-Grundsätze

der Stadt Georgsmarienhütte



Stadt Georgsmarienhütte  
Fachbereich IV - Stadtplanung

## 1. Vorabstimmung

- **Zwingende Vorabstimmung:** Ohne vorherige Erörterung der städtebaulichen Ziele mit der Stadtverwaltung erfolgt **keine Zustimmung**.
- **Ziel:** Vermittlung der Qualitätsstandards und Klärung von Bedingungen vor Einreichung formaler Anträge.

## 2. Rahmenbedingungen

Die Anwendung des Bau-Turbos ist an klare qualitative Ziele gebunden:

- **Priorität** auf Nachverdichtung, Nachnutzung und Stärkung der Innenstadt / Ortskerne.
- Bauliche Anlagen müssen sich optisch **in die bestehende Struktur integrieren**.
- Die **Art der Nutzung** darf nicht verändert werden.
- Bei **Anpassungen von Dichte (GFZ) und Höhe** gilt die BauNVO.
- Im Rahmen des **Bauantrags** muss nachgewiesen werden, dass anfallendes Regenwasser abgeleitet werden kann.
- **Neue Wohneinheit:** Durch das Vorhaben muss mindestens eine neue Wohneinheit entstehen.
- **Stellplatz:** Pro geplanter Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz nachzuweisen.

## 3. Ausschlusskriterien

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist der die Anwendung des Bau-Turbo auf folgenden Flächen **ausgeschlossen**:

- **Gewerbe & Konfliktlagen:** in Gewerbe- und Industriegebieten sowie direkt angrenzenden Mischgebieten.
- **Siedlungsränder**
- **Natur & Umwelt:** in Landschaftsschutz-, FFH- und Naturschutzgebieten, sowie auf Biotopen, Kompensationsflächen und Waldflächen (inkl. 30m Puffer).
- **Gefahrenabwehr & Boden:** in Überschwemmungsgebieten und Flächen des Hochwasserschutzes, auf Altlastenverdachtsflächen und Bergbauflächen.
- **Schutzgüter:** bei Denkmalschutz, Erhaltungssatzungen, Kleingärten und baulich nicht nutzbaren Klimatopen.

- **Planungsrecht:** im Außenbereich, wenn LROP oder RROP widerspricht oder wenn Bebauungspläne jünger als fünf Jahre sind.

#### **4. Umsetzung: Differenzierung nach Stadtteil**

Die konkrete Anwendung erfolgt **stadteilspezifisch** differenziert nach den Gebietskategorien (Wohnen, Mischgebiet, Kerngebiet, Urbanes Gebiet). **Die Art der Nutzung** muss bestehen bleiben. Die funktionale Mischung in Kern- und Mischgebieten hat Bestandsschutz.

**Bei Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB kann vom Einfügungsgrundsatz abgewichen werden.** Hierbei kann von dem überbaubaren Bereich, der Geschossigkeit, der Höhe der Gebäude und der Bauweise abgewichen werden. Hierbei wird das Bauvorhaben nach der faktischen Art des Gebiets bewertet und der Bauturbo dementsprechend angewendet.

# Anwendung des Bau-Turbos in Wohngebieten – Georgsmarienhütte

Grundsätze für Wohngebiete (WA/WR)	Oesede	Holzhausen	Harderberg	Kloster Oesede	Dröper	Holsten-Mündrup	Alt-GMH	Malbergen
<b>Bauturbo (ja/nein)</b>	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☒
<b>Baufenster</b> <small>Hinweis: Siedlungsrand muss beachtet und Waldgrenzen eingehalten werden.</small>	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.							-
<b>Versiegelung (GRZ)</b>	GRZ darf um 0,09 überschritten werden, wenn Zufahrten, Hof- und Terrassenflächen wasserdurchlässig gestaltet sind.							-
<b>Höhenentwicklung</b> <i>Zentrumsbereich (Zwischen Eisenbahnstraße / Wellendorfer Straße und Auf der Nathe / Osnabrücker Straße)</i>	max. 3 Vollgeschosse.	max. 2 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss.			Erhöhung der Vollgeschosse um max. 1 Vollgeschoss.		Zur Straße max. 2, in zweiter Reihe (Grundstückstiefe ab 30m) max. 1 Vollgeschoss (jeweils zzgl. Dach- /Staffelgeschoss).	-
<b>Höhenentwicklung</b> <i>Andere Bereiche</i>	Zur Straße max. 2, in zweiter Reihe (Grundstückstiefe ab 30m) max. 1 Vollgeschoss (jeweils zzgl. Dach- /Staffelgeschoss).							
<b>Erschließung 2. Reihe</b>	Bei Bebauung in zweiter Reihe ( <i>Grundstückstiefe ab 30 Meter</i> ) muss die Erschließung zwingend über das vordere Grundstück oder eine bestehende öffentliche Straße gesichert sein.							-
<b>Bauweise</b>	Bleibt erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.							-
<b>Anmerkungen</b>	-	-	-	-	-	-	Hülsenbrink/ Kohlgarten ist wegen des angrenzenden Waldes für eine massiven Verdichtung nicht geeignet.	-

# Anwendung des Bau-Turbos in Mischgebieten – Georgsmarienhütte

Grundsätze für Mischgebiete (MI)	Oesede	Holzhausen	Harderberg	Kloster Oesede	Dröper	Holsten-Mündrup	Alt-GMH	Malbergen
<b>Bauturbo (ja/nein)</b>	✔	✔	✘	✔	✔	✔	✔	✘
<b>Baufenster</b> <small>Hinweis: Siedlungsrand muss beachtet und Waldgrenzen eingehalten werden.</small>	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	-	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	Keine Änderung durch den Bauturbo.	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	Keine Änderung durch den Bauturbo.	-
<b>Versiegelung (GRZ)</b>	Die GRZ darf um 0,09 überschritten werden, wenn Zufahrten, Hof- und Terrassenflächen wasserdurchlässig gestaltet sind.		-	Die GRZ darf um 0,09 überschritten werden, wenn Zufahrten, Hof- und Terrassenflächen wasserdurchlässig gestaltet sind.			-	
<b>Höhenentwicklung</b> <i>Zentrumsbereich (Zwischen Eisenbahnstraße / Wellendorfer Straße und Auf der Nathe / Osnabrücker Straße)</i>	max. 3 Vollgeschosse + Dach- oder Staffelgeschoss oder 4 Vollgeschosse.  <b><u>Gebäude mit anderen Nutzungen</u></b> Für Wohnen max. 1 Vollgeschoss zusätzlich.	1 Vollgeschoss mehr, jedoch max. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.	-	1 Vollgeschoss mehr, jedoch max. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.	Erhöhung der Vollgeschosse um max. 1 Vollgeschoss.	1 Vollgeschoss mehr, jedoch max. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.	-	
<b>Höhenentwicklung</b> <i>Andere Bereiche</i>	1 Vollgeschoss mehr, jedoch max. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.							
<b>Erschließung 2. Reihe</b>	Bei Bebauung in zweiter Reihe ( <i>Grundstückstiefe ab 30 Meter</i> ) muss die Erschließung zwingend über das vordere Grundstück oder eine bestehende öffentliche Straße gesichert sein.		-	Bei Bebauung in zweiter Reihe ( <i>Grundstückstiefe ab 30 Meter</i> ) muss die Erschließung zwingend über das vordere Grundstück oder eine bestehende öffentliche Straße gesichert sein.			-	
<b>Bauweise</b>	Bleibt erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.		-	Bleibt erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.			-	
<b>Anmerkungen</b>	-		Flächen grenzen direkt an die GE/GI-Flächen an. Aus diesem Grund keine Nachverdichtung mit Wohnen.			-	-	

# Anwendung des Bau-Turbos in Kerngebieten – Georgsmarienhütte

Grundsätze für Kerngebieten (MK)	Oesede	Holzhausen	Harderberg	Kloster Oesede	Dröper	Holsten-Mündrup	Alt-GMH	Malbergen
<b>Bauturbo (ja/nein)</b>	✔	✔	✘	✘	✘	✘	✔	✘
<b>Baufenster</b> <small>Hinweis: Siedlungsrand muss beachtet und Waldgrenzen eingehalten werden.</small>	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	Keine Möglichkeit der Erweiterung.	-	-	-	-	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	-
<b>Versiegelung (GRZ)</b>	Das Grundstück darf vollständig versiegelt werden (GRZ 1,0).		-	-	-	-	Das Grundstück darf vollständig versiegelt werden (GRZ 1,0).	-
<b>Höhenentwicklung</b>	max. 3 Vollgeschosse mit Dach- oder Staffelgeschoss  oder 4 Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschoss	max. 3 Vollgeschosse + Dach- oder Staffelgeschoss.	-	-	-	-	max. 3 Vollgeschosse mit Dach- oder Staffelgeschoss  oder 4 Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschoss.	-
<b>Nutzungsgliederung Zur Straße (1. Reihe)</b>	Im EG sind ausschließlich Kerngebietsnutzungen zulässig.  Wohnen ist erst ab dem 1. OG erlaubt.		-	-	-	-	Im EG sind ausschließlich Kerngebietsnutzungen zulässig.  Wohnen ist erst ab dem 1. OG erlaubt.	-
<b>Nutzungsgliederung Rückwärtig (2.Reihe) - Grundstückstiefe ab 30 Meter</b>	Wohnen auch im EG möglich.		-	-	-	-	Wohnen auch im EG möglich.	
<b>Stellplätze</b>	Parkplätze müssen zwingend auf dem Grundstück nachgewiesen werden.		-	-	-	-	Parkplätze müssen zwingend auf dem Grundstück nachgewiesen werden.	
<b>Bauweise</b>	Bleibt erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.		-	-	-	-	Bleibt erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.	-
<b>Anmerkungen</b>	-		Flächen grenzen direkt an die GE/GI-Flächen an. Aus diesem Grund keine Nachverdichtung mit Wohnen.	-	-	-	-	-

# Anwendung des Bau-Turbos in Urbanen Gebieten – Georgsmarienhütte

<i>Grundsätze für Urbane Gebiete (MU)</i>	<i>Oesede</i>	<i>Holzhausen</i>	<i>Harderberg</i>	<i>Kloster Oesede</i>	<i>Dröper</i>	<i>Holsten-Mündrup</i>	<i>Alt-GMH</i>	<i>Malbergen</i>
<b>Bauturbo (ja/nein)</b>	✘	✔	✘	✘	✘	✘	✘	✘
<b>Baufenster</b> <small>Hinweis: Siedlungsrand muss beachtet und Waldgrenzen eingehalten werden.</small>	-	Eine Überschreitung bis 3m zur Grundstücksgrenze ist zulässig.	-	-	-	-	-	-
<b>Versiegelung (GRZ)</b>	-	Die GRZ darf auf max. 0,8 erhöht werden, wenn Zufahrten, Hof- und Terrassenflächen wasserdurchlässig gestaltet sind.	-	-	-	-	-	-
<b>Höhenentwicklung</b>	-	max. Erhöhung um 1 Vollgeschoss. Die maximale Geschosshöhe beträgt jedoch 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.	-	-	-	-	-	-
<b>Erschließung 2. Reihe</b>	-	Bei einer Bebauung in zweiter Reihe ( <i>Grundstückstiefe ab 30 Meter</i> ) muss die Erschließung zwingend über das vordere Grundstück oder eine bestehende öffentliche Straße gesichert sein.	-	-	-	-	-	-
<b>Bauweise</b>	-	Bleibt erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.	-	-	-	-	-	-