

Bebauungsplan Nr. 66 (2) - Hesselkamp - 7. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 09.10.2014

Für diese Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), maßgebend.

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich dieser Änderung zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vom 06.02.1981:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 darf innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) der höchste Punkt von Gebäuden eine Höhe von 76,80 m über NHN nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine bleiben außer Betracht.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) darf auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) nur ein Einzelhaus errichtet werden, das aus einem Wohngebäude besteht und nicht mehr als eine Wohnung hat.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen (LPB) gekennzeichneten, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehenden Gebäudefronten für straßenlärmzugewandte Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R_{w,res}) entsprechen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R_{w,res} des Außenbauteils
III	61 - 65 dB(A)	35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bereich der straßenlärmzugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB) ≥ III gelegenen Fassaden Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, dem Aufenthalt von Kindern dienen oder in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit über die

lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung:

5. Die Hauptdächer der Hauptgebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) sind als Sattel-, oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° auszubilden. Soweit baugestalterische Bedenken nicht bestehen, sind auch andere Dachformen ausnahmsweise zulässig.
6. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude im WA 1-Bereich sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).
2. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
3. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erfüllen, sind Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Oktober bis Februar zu entnehmen.
4. Bei Baumaßnahmen auf bisher nicht näher untersuchten Altlastenverdachtsflächen, sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umweltspezifische Untersuchungen zur Unbedenklichkeit der Vorhaben beizubringen.
5. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5,0 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeänderungen (Niveauänderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.