

Bebauungsplan Nr. 177 - Östlich Großer Fledderweg - 11. Änderung

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 03.12.2014

Für diese Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung 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.

Innerhalb des Änderungsbereichs gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO sind im **GI 1 - Gebiet** im Rahmen der nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nur zulässig, wenn die angebotenen Sortimente den Waren der nachstehenden Osnabrücker Liste zuzuordnen sind:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (nur Kinderwagen, Kindermöbel usw.)
- Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge
- Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat)
- Büromaschinen, Büroeinrichtung
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Fahrräder (incl. Zubehör)
- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
- Gartenbedarf (incl. Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kfz- Zubehör
- Leuchten, Lampen, Leuchtmittel
- Möbel (incl. Matratzen und antike Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Zoobedarf (incl. Tiere, Tiernahrung)

Branchentypische innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente sind bis max. 10 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. bis 200 m² Verkaufsfläche, zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im **GI 1 – Gebiet** unzulässig: Lagerplätze. Ausnahmsweise können Lagerplätze zugelassen werden, wenn sie zur Hannoverschen Straße durch Gebäude oder Begrünung abgeschirmt werden. Generell unzulässig sind Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u. ä.) und Baumaterialien.
3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen im **GI 2 - Gebiet** und im **GE - Gebiet** unzulässig: Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher.

4. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Rahmen der nach § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO im **GI 1 - Gebiet**, im **GI 2 - Gebiet** und im **GE - Gebiet** zulässigen Handwerksbetriebe und produzierenden Gewerbebetriebe Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher generell zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe (max. 100 m² Verkaufsfläche) sind.
5. Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO sind für bis zum Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, Erweiterungen bis zu einer Größe von maximal 10 % der bisher genehmigten Verkaufsfläche zulässig.
6. Tankstellenshops sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.
7. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den GE - Gebieten nicht zulässig: Vergnügungsstätten.
8. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 9 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen in den GI - Gebieten nicht zulässig: Vergnügungsstätten.
9. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den GE- und GI - Gebieten nicht zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw-Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein Baum je angefangene zehn Pkw- Einstellplätze bei Doppelreihung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind Bäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen.
 - a) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
 - b.)Wird ein Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a. gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m² flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

13. Mauern und sichtundurchlässige Zäune sind entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
14. Im GI 1 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
15. Im GI 1 ist die Anbringung von Werbeanlagen nur unterhalb der Trauflinie der Gebäude zulässig.
16. Im GI 1 dürfen flächige Werbeanlagen an Gebäuden die Fassade zu max. 1/3 überdecken. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Werbeanlagen. Die Höhe der Anlagen darf max. 2 m betragen.
17. Im GI 1 sind je Grundstück pro angefangene 60 m Grundstücksbreite entlang der Hannoverschen Straße jeweils 3 Fahnen zulässig. Diese sind gruppenweise anzuordnen und dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.
18. Werbemasten sind im GI 1-Gebiet nur bis zu einer Höhe von max. 8 m zulässig. Ihre Ausleger dürfen eine Größe von 4 qm nicht überschreiten.

Hinweise:

1. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen auf diesen Flächen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
2. 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).
3. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich auch innerhalb des 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 die Zentrale Polizeidirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen.
4. Bei Baumaßnahmen auf Flächen mit Altlastenverdacht, Altstandorten und Altablagerungen werden ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umweltspezifische Untersuchungen gefordert. Sofern dort bauliche Maßnahmen (Erdarbeiten) notwendig werden, ist der Fachbereich Umwelt -Ordnungsbehördlicher Umweltschutz - rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.
5. Im Geltungsbereich ist zur Überwachung von Grundwasserschäden eine Vielzahl von Grundwassermessstellen vorhanden. Bei Baumaßnahmen sind diese Messstellen zu erhalten bzw. an anderer Stelle neu zu errichten.
6. Die Standorte der Trafostationen und der Kabelverteilerschränke können im Einvernehmen mit den Stadtwerken Osnabrück verändert werden.
7. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen während sensibler Zeiten für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a.) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,
 - b.) Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,
 - c.) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,
 - d.) potenzielle Quartiere geschützter Vogel- und Fledermausarten rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Bauarbeiten von einem artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.) und
 - e.) zulässige Gehölzarbeiten (Fällen, Roden, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen) nur dann vorzunehmen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Gehölzarbeiten keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelnester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf dort lebende Arten zu überprüfen. Sofern ein Tierbesatz in den Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Fällarbeiten von einem artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.
8. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Widmung von Verkehrsflächen

Gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz (NStrG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Einziehung von Verkehrsflächen

Gemäß § 6 Abs. 5 und § 8 Abs. 5 NStrG wird die Einziehung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuhebenden Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.