

## **Bebauungsplan Nr. 297 - Blankenburg - 6. Änderung (beschleunigtes Verfahren)**

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

Stand: 04.01.2016

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:

1. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn es sich dabei um Lebensmittelmärkte, Supermärkte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger, etc.), Drogeriemärkte oder sog. „Osnabrücker Läden“ (Verkaufsfläche  $\leq 200 \text{ m}^2$ ) handelt.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen.
4. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Planbereich Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von 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 für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' <sub>w</sub> , res des Außenbauteils
II	56 - 60 dB(A)	30 dB für Wohnungen und Büros
III	61 - 65 dB(A)	35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros
IV	66 - 70 dB(A)	40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros
V	71 - 75 dB(A)	45 dB für Wohnungen 40 dB für Büros

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bereich der verkehrslärmzugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB)  $\geq$  II 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.
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den verkehrslärmzugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB)  $\geq$  III gelegenen Grundstücksbereichen Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zulässig. Dies gilt nicht, sofern der Außenwohnbereich im Schallschatten eines Gebäudes liegt und hier tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung  $< 15^\circ$  und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 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 m<sup>3</sup> zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen.
  - a) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
  - b) Wird ein Einzelbaum, 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 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.

### **Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):**

1. Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 1 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.
2. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen und nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.
3. Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,5 m Höhe (gemessen ab Geländeoberkante) sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4 m je Baugrundstück im Bereich der Hausterrassen zulässig.
4. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Geländeoberfläche im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, nicht überschreiten.

### **Hinweise:**

1. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 eingesehen werden.

#### Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Schalltechnische Untersuchung (WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSCHUTZ GMBH, November 2015)
2. 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 (Niveaueänderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
  3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohleansammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste und Steinkonzentrationen bzw. Fossilien und Versteinerungen) gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
  4. 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.

5. 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 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 Vogel- oder Fledermausspezialisten 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 Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
6. 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.
7. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB als zu erhalten festgesetzte Bäume wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

#### **Widmung von Verkehrsflächen:**

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