

Bebauungsplan Nr. 184 - Sudetenstraße - 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf (erneute Auslegung)

Stand: 25.10.2016

Für diesen Bebauungsplan / 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, maßgebend.

Innerhalb des Änderungsbereichs gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. 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). Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) dürfen die zulässigen Wohngebäude eine Höhe von 71,60 m über NHN nicht überschreiten. 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.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Einzelhäuser nur aus einem Wohngebäude bestehen und jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen beinhalten.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB dürfen im Planbereich ortsfeste Feuerungsanlagen nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Davon ausgenommen sind Brennstoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffern 4 und 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die

durch Artikel 77 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

1. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.
2. Eine hochglänzende Oberfläche der Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen der Solarenergie.
3. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) mit einer Gesamtbreite von mehr als 1/3 der Breite der darunter liegenden Gebäudefassade sind nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum seitlichen Abschluss des Hauptdachs einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
4. 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.

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereit gehalten.
2. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5 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 (Niveauperänderungen). 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) 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. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erfüllen, sind Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Oktober bis Februar zu entnehmen. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der zurzeit geltenden Fassung, 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 Ausnahmereprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
7. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann – unbeschadet der Rechte Dritter – über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsanlagen sind dann über Überläufe an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen.