

Bebauungsplan Nr. 607 - Am Weingarten / Fürstenauer Weg -

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 13.09.2017

Für diesen Bebauungsplan 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, maßgebend.

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Plangebiet Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (Oberkante = 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 1,00 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen.
3. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau je Hauptgebäude zwingend festgesetzt.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 450 m² groß sein.
5. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
6. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig.
7. 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
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

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bereich der straßenlärmzugewandten 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.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den straßenlärmzugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB) $\geq$ III gelegenen Grundstücksbereichen Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zulässig. Dies gilt nicht, sofern der Außenwohnbereich im Schlagschatten eines Gebäudes liegt und hier tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände Gehölzrodungen und Abrissarbeiten in der Zeit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Vor den Abrissarbeiten ist eine Kontrolle auf überwinternde Zwerg- und Breitflügelfledermäuse erforderlich (alternativ ist die Anwesenheit eines Fledermausfachmannes während der Abbrucharbeiten erforderlich).
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Plangebiet Abriss-, Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen erst dann zulässig, wenn folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG entsprechend den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan (DENSE UND LORENZ, November 2015) tatsächlich realisiert ist:
 - Herrichtung der CEF-Maßnahme bezüglich der Zerstörung des Turmfalkenbrutplatzes: Anbringung von zwei speziellen Nistkästen an geeigneten Gebäuden, Strommasten oder Baumreihen jeweils in mindestens 6 m Höhe (geplanter Ausführungsort: alte Steinbrecheranlage am Piesberg, Süßerweg).
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 12-14 cm) dauerhaft zu begrünen.
13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10-12 cm) dauerhaft zu begrünen.
14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind Bäume, 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 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.
15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
16. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind, um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, für die öffentliche Straßenbeleuchtung LED-Lampen oder Leuchtmittel mit ähnlich geringer Lockwirkung zu verwenden.

Zuordnungsfestsetzung:

17. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c Baugesetzbuch (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)“ sind den Eingriffsflächen (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, DEN-SE UND LORENZ, Juli 2017) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 7.216 m² im städtischen Kompensationspool Pye zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

- 1. Gebäudedachflächen sind als begrünte Flachdächer mit einer Neigung < 15° auszubilden.
- 2. Bei den Kettenhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Fassaden hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 3. 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 1,50 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.
- 4. Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,50 m (gemessen ab Geländeoberkante) sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4 m je Baugrundstück im Bereich der Hausterrassen zulässig.
- 5. Stützmauern auf Privatgrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen aus sichtbaren Natursteinen bestehen und sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von 0,75 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe von bis zu 0,75 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

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.
2. Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Fachbeitrag Artenschutz, Fledermäuse und Avifauna (Büro DENSE & LORENZ, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Osnabrück, November 2015)
 - Bodenfunktionsbewertung Erschließung B.-Plan Nr. 607 Am Weingarten / Fürstenauer Weg (OWS Ingenieurgeologen, 25.08.2016)
 - Hydrogeologisches Gutachten Erschließung B.-Plan Nr. 607 Am Weingarten / Fürstenauer Weg (OWS Ingenieurgeologen, 23.08.2016)
 - Wasserwirtschaftliche Stellungnahme B-Plan Nr. 607 „Am Weingarten / Fürstenauer Weg“ (ibt Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, 01.06.2017)
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 607 „Am Weingarten / Fürstenauer Weg“ (Büro DENSE & LORENZ, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, 05.07.2017)
 - Gefährdungsabschätzung, Phase: Orientierende Untersuchung Erschließung B.-Plan Nr. 607 Am Weingarten / Fürstenauer Weg (OWS Ingenieurgeologen, 09.01.2017)
 - Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm Bebauungsplan Nr. 607 „Am Weingarten / Fürstenauer Weg“ (RP Schalltechnik, September 2017)
 - Solarenergetische Untersuchung, GOSOL (Stadt Osnabrück, Mai 2017)
3. 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.
4. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan quert eine Gasleitung sowie in gleicher Trasse eine Schmutzwasserdruckleitung das Grundstück. Diese Leitungen sind derzeit grundbuchrechtlich gesichert und werden im Rahmen der notwendigen Erschließungsarbeiten verlegt.
5. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige

unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. 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 Kampfmittel-beseitigungsdienst zu benachrichtigen.
7. Laut vorliegendem Bodengutachten sind im Bereich der ehemaligen Bebauung künstliche Bodenauffüllungen festgestellt worden, die vermutlich nach Abbruch dort verblieben sind.
8. Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz) zu benachrichtigen.
9. Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der genauen Lage einer Tankstelle im Bereich einer ehemaligen Schmiede im Grundstücksbereich am *Fürstenauer Weg* rät der Gutachter aus der Gefährdungsabschätzung dazu, jegliche Tiefbauarbeiten in diesem Bereich durch einen entsprechenden Fachgutachter begleiten zu lassen.
10. Das Plangebiet befindet sich in dem Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus Piesberg.
11. 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 artenschutz-kundigen Fachmann begleitet werden.

12. 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.
13. 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 EUR geahndet werden. Die vom Osnabrücker Servicebetrieb erstellten Hinweise zu fachgerechten Baumschutzmaßnahmen sind bei jeglichen Baumaßnahmen einzuhalten.

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.