

Bebauungsplan Nr. 621 – Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg – (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Bearbeitungsstand: 2020-09-09
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

1. Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB sind in dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
2. Innerhalb des Plangebiets sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB erforderlich.

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte für (WA) der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden bis 74 / 68 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

- a) Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, ist nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 und den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

Einstufung in Lärmpe- gelbereiche (LPB)		Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz					
			TB1	TB2	TB3	TB4	TB5	TB6
	Vorderfassade der Ge- bäude in Bezug auf die Bramscher Straße *)	alle	VI	VII	V	V	III	III
	Seitenfassaden der Ge- bäude in Bezug auf die Bramscher Straße + Vor- derfassade in Bezug auf den Fürstenauer Weg *)	alle	V	V	VI	VI	V	III
	Seitenfassade der Ge- bäude in Bezug auf die Bramscher Straße; rück- wärtige Fassade in Bezug auf den Fürstenauer Weg *)	alle	V	V	III	IV	II	III
	Rückwärtige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Bramscher Straße *)	alle	II	III	V	V	IV	III

***) Erläuterungen/Definition:**

Vordere Fassaden zur Bramscher Straße

Seitenfassaden

Rückseiten der Gebäude

*Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur
Straßenachse bilden*

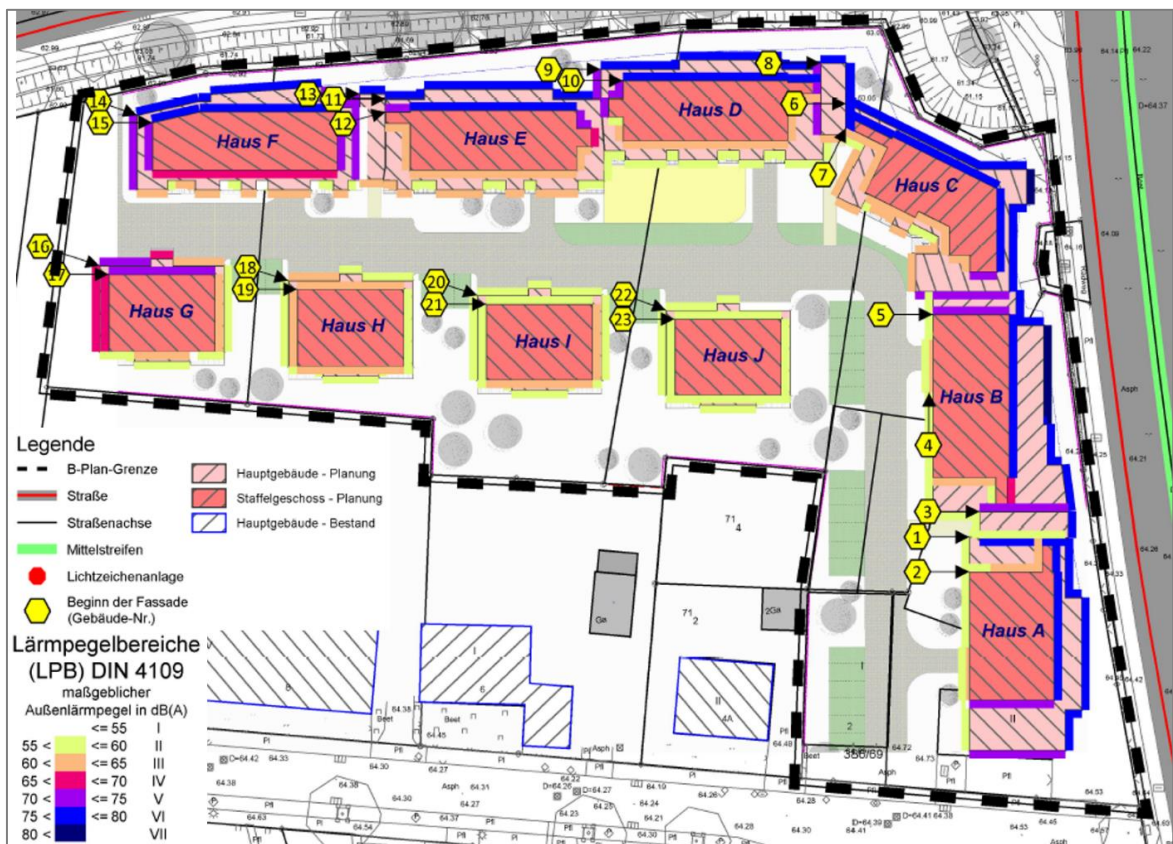
*Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur
Straßenachse bilden*

*Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur
Straßenachse bilden*

- b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- c) Die Außenwohnbereiche (Balkone) auf den Gebäuderückseiten (gegenüber dem Fürstenauer Weg) sind möglich. Dabei ist in den Staffelgeschossen der Gebäude F und G durch die Errichtung einer (ggf. auch transparenten) Wand (Mindestschalldämm-Maß: $R_w = 25$ dB) mit einer Höhe von 2,5 Metern über Oberkante des Balkons ein ausreichender Schutz sicherzustellen. Die Wände müssen dabei den Balkon nach Westen abschirmen (Gebäude F + G) sowie beim Gebäude G auch eine Abschirmung nach Norden sicherstellen. Ebenerdige Außenwohnbereiche sind jeweils westlich der Gebäude A bis C und südlich der Gebäude D, E + G bis J zulässig (siehe Skizze).



- d) Abweichungen von den Festsetzungen 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.
- Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB dürfen Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 erst dann bezogen werden, wenn der Rohbau der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan fertiggestellt ist.
 - Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

5. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die Grundfläche von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 sind Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Kraftfahrzeugwendebereiche mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen ≥ 3 cm -, Versickerungsanteil ≥ 30 %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten.
7. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB sind im Plangebiet verteilt mindestens 45 standortgerechte hochstämmige, großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m-Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung))) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten).
8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche von ≤ 50 m².
9. Gemäß § 9 Absatz 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 1,0 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.
10. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB dürfen zur Vermeidung von Lichtsmog und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, für Straßen- und Außenbeleuchtung nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten. Ausnahmsweise können andere Beleuchtungen zugelassen werden, wenn diese aus Sicht des Artenschutzes zu keiner Schlechterstellung führen.

Örtliche Bauvorschriften

11. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° auszubilden (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).
12. Die Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind hinsichtlich der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich zu gestalten (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).
13. 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 (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).
14. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher 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 nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO).

15. Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,5 m Höhe (gemessen ab Geländeoberkante) sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4 m im Bereich der Hausterrassen zulässig (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO).
16. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – unbeschadet der Rechte Dritter – über naturnah gestaltete Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind, falls erforderlich, über Überläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO).

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.
2. Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Fauna Kartierung (IPW, 27.04.2020)
 - Artenschutzbeitrag (IPW, 16.07.2020)
 - Landschaftsökologischer Fachbeitrag (IPW, 16.07.2020)
 - Schalltechnischer Bericht (IPW, 22.07.2020)
 - Geotechnischer Bericht (Z+L, 15.02.2019)
 - GOSOL-Berechnung (Stadt Osnabrück, 10.03.2020)
 - Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 05.06.2020)
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, 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 Plangebiet wird von der *Bramscher Straße* (B 68) im Osten und dem *Fürstenauer Weg* im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. 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.
6. 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 Absatz 2 Nummer 13 und Nummer 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 Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
7. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
 8. Im Zuge der Baumaßnahmen sind für die ausführenden Firmen zwingend die Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP-4 zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen in Anwendung zu bringen. Dies gilt insbesondere für die an das Plangebiet angrenzenden Hecken und Baumbestände. Insbesondere Anfüllungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich der zu schützenden Bäume und Hecken untersagt. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist der betreffende Baum- und Heckenbestand gemäß der o. g. Richtlinien im Kronentraufbereich mit einem stabilen Bauzaun vor Schäden und Beeinträchtigungen zu schützen. Sind dennoch Arbeiten im Kronentraufbereich unvermeidbar, sind diese durch Fachfirmen für Baumpflege zu begleiten.
 9. Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW Regelwerks W 405. Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk gesichert. In dem Plangebiet kann voraussichtlich eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³ je Hydrant bereitgestellt werden. Das ist die Mindestmenge die über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.
 10. Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
 11. Die Pflanzung von Bäumen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.