

## **Bebauungsplan Nr. 240 - Westlich Martinsburg - 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)**

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

Stand: 11.02.2015

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.

### **Städtebauliche Festsetzungen**

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **Mischgebiet MI-1** die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO ausgeschlossen:
  - Wohngebäude
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten.
  
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **Mischgebiet MI-2** die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO ausgeschlossen:
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können im Mischgebiet MI-2 in den Erdgeschossen auch Praxen für Ärzte und andere Heilberufe sowie Räume für freie Berufe als Ausnahme zugelassen werden.

3. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
4. Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Antennen, Geländer, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige aus der Funktion des Gebäudes heraus erforderliche technische Anlagen) zugelassen werden, wenn diese durch funktionale Erfordernisse begründbar und stadtgestalterisch vertretbar sind.
5. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise (MI 1) die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten darf.
6. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden:
  - a) Im Mischgebiet MI-2 auf zwei Seiten je Gebäude auf der Gesamtlänge der jeweiligen Fassade
    - für ebenerdige Terrassen um maximal 3,00 m
    - für Balkone um maximal 2,00 m.
  - b) für Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes.
7. Gemäß § 21a BauNVO sind Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den geplanten Wohngebäuden im MI-2-Gebiet nördlich der privaten Verkehrsfläche B in den Erdgeschossen die für die Durchlüftung der Wohnungen erforderlichen Fenster so anzuordnen, dass zur Durchlüftung keine Fenster an den Nordfassaden der Gebäude erforderlich sind.

**Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):**

9. Private Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen  $\geq 3$  cm -, Versickerungsanteil  $\geq 30$  %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen mit einer Neigung  $< 15^\circ$  flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden. Dachterrassen sind zulässig.
11. 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 1,0 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 m<sup>3</sup> zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
12. Gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die

Versickerungsanlagen sind, falls erforderlich, über Überläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

### **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

1. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° auszubilden.
2. Die Hauptbaukörper im MI 2 sind hinsichtlich der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich zu gestalten.
3. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher und privater 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.
4. Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,5 m Höhe sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4,0 m je Baugrundstück im Bereich der Hausterrassen zulässig.
5. Stützmauern müssen aus sichtbaren Natursteinen bestehen und sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von  $\leq 1,5$  m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe  $\leq 1,5$  m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen. Ausnahmsweise können Stützmauern aus Ziegeln zugelassen werden, sofern das verwendete Material dem Material der Gebäudefassaden auf dem Grundstück entspricht.

### **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. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen 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.
3. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
4. 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.

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. Im Planbereich wurden im Zuge von umweltspezifischen Untersuchungen (2002 Fa. ig-os, 2013 Fa. Sack & Temme) Teilbereiche mit künstlichen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Aschen und Schlacken festgestellt. Deshalb müssen Erdarbeiten in den aufgefüllten Bereichen durch einen Bodengutachter überwacht werden müssen. Auf den unversiegelten Bereichen ist nach der Bebauung unbelasteter Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,35 m gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu gewährleisten. Der Fachbereich Umwelt und Klimaschutz - Ordnungsbehördlicher Umweltschutz – ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten über die geplanten Arbeiten zu informieren.
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.

Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Schalltechnische Untersuchung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Versickerungsuntersuchung / Entwässerungsvorplanung
- Altlastenuntersuchung