

Bebauungsplan Nr. 574 - Landwehrviertel -

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 23.09.2015

Für diesen Bebauungsplan 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.

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 1-9 und 11 (WA 1-9, 11) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 10 (WA 10) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
 - Tankstellen
3. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten 1-2 (WA 1-2) entlang der Planstraße A nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 3-8 und 10-11 (WA 3-8, 10-11) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
5. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten 9 (WA 9) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
6. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
7. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen

werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.

8. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² sowie ein(e) Backshop/Bäckerei mit Café/Gastronomie mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m² zulässig. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment in einer Größenordnung von jeweils maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
▪ Antiquitäten (außer antike Möbel) ▪ Bücher ▪ Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation ▪ Elektrokleingeräte ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas, Porzellan, Keramik ▪ Hausrat ▪ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulanzen, etc.) ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Oberbekleidung (Damen/Herren/Kinder) ▪ Schuhe ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel) ▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausrüstung, Waffen) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger, etc.) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung	▪ Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, Apothekenwaren und pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren) ▪ Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke) ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Reformwaren ▪ Schnittblumen ▪ Schreibwaren	▪ Babyartikel (Kinderwagen, Kindermöbel, etc.) ▪ Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge ▪ Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat) ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) ▪ Fahrräder (inkl. Zubehör) ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße) ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten, Lampen, Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Matratzen und antike Möbel) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierhaltung)

„Osnabrücker Liste 2010“

Ausnahmsweise können Nutzungen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

9. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten darf.
10. 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 Höhenüberschreitungen 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 Straßenbilds entstehen.

11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen in den Gebieten, in denen nur Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig sind, Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen. Einzelhäuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen und Doppelhäuser nicht mehr als eine Wohnung je Doppelhaushälfte haben. Einzelne Reihenhäuser (H) dürfen jeweils nur eine Wohnung haben.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen 1 bis 7 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 der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen. Sofern für Gebäude infolge der Gebäudehöhe und -stellung in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte (nachts) (DIN 18005) vor einzelnen Fassaden nicht überschritten werden, kann an den betreffenden Fassaden auf passiven Schallschutz verzichtet werden. Außerdem ist in diesem Fall über Fenster in diesen Fassaden eine Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ohne schallgedämmte Lüfter möglich.

Teilbereiche	Geschosse	Fassadenseite	Lärmpegelbereiche (LPB)
TB 1	alle Geschosse	Fassaden zur Schienenstrecke	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)
	alle Geschosse	Seitenfassaden zur Schienenstrecke	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
	alle Geschosse	übrige Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 2	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 3	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB II (30 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 4	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)
TB 5	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 6	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)

TB 7	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)
-------------	----------------	---------------	---

13. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen (TB) aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
14. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind in einem Korridor von 45 m beiderseits vom Fahrbahnrand der Planstraße A und 16 m vom Fahrbahnrand der Planstraße B immer auf der Gebäudeseite vorzusehen, die von der jeweils relevanten (genannten) Straße abgewandt sind. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
15. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind im Teilbereich 6 (TB 6) nicht zulässig. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
16. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1-10 (WA 1-10) bis zur Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Schienenstrecke nördlich des Geltungsbereich (Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,0 m SOK), entsprechend den Annahmen in der zu diesem Bebauungsplan erfolgten schalltechnischen Beurteilung durch IPW Ingenieurplanung (Juli 2015), nicht zulässig.

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

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m² flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
18. In den allgemeinen Wohngebieten 4-9 (WA 4-9) ist auf Grundstücken größer als 400 m² die Oberflächenentwässerung über die Versickerung auf dem Grundstück sicherzustellen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen.
19. 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 m³ zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.

20. 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 20-25 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.

21. 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 (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool „Pye“ in einer Flächengröße von 67.673 m² zugeordnet.

22. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen für die Durchführung von Baumaßnahmen im Planbereich sowie für Verkehrswege und Gemeinbedarfsanlagen nicht befahren und betreten werden und sind während der Bauzeit durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune hiervor zu schützen.

23. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß der folgenden Vorgaben zu bewirtschaften:

- M1: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes. Im Bereich angrenzender Fuß- und Radwege ist der Bereich der Bankette auf einer Breite von 1 m entsprechend häufiger (14-tägig) zu mähen.
- M2: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes. Im Bereich angrenzender Fuß- und Radwege ist der Bereich der Bankette auf einer Breite von 1 m entsprechend häufiger (14-tägig) zu mähen.
- M3: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes. Die Kontrolle der Fläche erfolgt durch regelmäßige Vegetationskartierungen (Einrichtung von Dauerquadraten) im Rahmen des Monitorings. Sollten sich dem Erhalt des Biotops entgegenstehende Entwicklungen andeuten, ist die Pflege entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
- M4: Einsaat der Böschungsbereiche des RRB mit dem Ziel der Entwicklung artenreichen extensiven Grünlands (RSM 8.1), der Sohlbereich ist der Sukzession zu überlassen und nicht einzusäen.

24. Baumüberhänge auf benachbarte Grundstücke von Bäumen, die als Teil der CEF-Maßnahmen gepflanzt sind, sind von den direkten Nachbarn zu dulden.

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

25. In den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein allseitiger Rücksprung der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe auszubilden.
26. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.
27. In den allgemeinen Wohngebieten 3-9 und 11 (WA 3-9, 11) sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Innerhalb „zusammenhängender Wohnnachbarschaften“ (s. Hinweis Nr. 3) sind die Dachformen der Hauptbaukörper einheitlich zu wählen.
28. Flachdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 3° auszubilden.
29. Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 7° bis 13° auszubilden.
30. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° auszubilden.
31. Satteldächer sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern traufständig zur Straße auszubilden.
32. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30° zulässig.
33. Dachaufbauten (Gauben) sind nur an den straßenabgewandten Seiten des Hauptdaches zulässig. Weist das Hauptgebäude einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von 10 m auf, sind Dachaufbauten auch an der straßenzugewandten Seite des Hauptdaches zulässig.
34. 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 Hauptdaches einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
35. Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) sind mit einer Dachneigung von 0° bis 3° auszubilden.
36. Garagen sind der Fassade des Hauptgebäudes in Material und Farbe anzupassen.
37. Garagen und Carports dürfen jeweils nur einen Pkw-Einstellplatz beinhalten.
38. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung ist pro Haushälfte maximal eine Garage oder ein Carport zulässig. Weitere Pkw-Einstellplätze sind als offene Stellplätze auszubilden.
39. Auf Grundstücken mit Hausgruppenbebauung sind auf der Fläche der Vorgärten zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie offene Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Weist das Hauptgebäude einen

- Mindestabstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von 10 m auf, kann maximal eine Garage oder ein Carport im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen werden.
40. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der seitliche Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m ist einzuhalten.
 41. Sofern eine Fläche „Nebenanlagen (Gartenhäuser)“ auf dem Grundstück festgesetzt ist (Tiefe 4,0 m), sind Nebengebäude nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports.
 42. Vorgärten sind zu mindestens 50% ihrer Fläche zu begrünen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Gebäudefassade des Hauptgebäudes und der zu dieser Fassade nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
 43. Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Gebäudefassade des Hauptgebäudes und der zu dieser Fassade nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
 44. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen außerhalb von Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,8 m hohen sichtdurchlässigen Zaunanlagen als Rankhilfe, zulässig.
 45. Stützmauern müssen aus sichtbaren Natursteinen bestehen und sind nur in Trockenbauweise herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe $\leq 1,2$ m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
 46. Sichtundurchlässige Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von max. 4,0 m zulässig. Terrassentrennwände müssen direkt an der Außenwand des Hauptgebäudes anschließen.
 47. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Fuß- und Radwege (Tiefe 2,5 m) sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) zu bepflanzen. Einfriedungen in Form von geschlossenen Hecken und Zäunen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Hinweise:

1. Vorhaben, die nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben im Sinne des § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zählen, sind im Vorfeld eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität einer von der Stadt Osnabrück zu benennenden Baukommission zur Freigabe vorzulegen.
2. 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.

3. Als eine „zusammenhängende Wohnnachbarschaft“ gelten die Flächen, die durch den zugehörigen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen werden (s. Begründung Abb. Abgrenzung der Wohnnachbarschaften). Ausgenommen hiervon sind die allgemeinen Wohngebiete 9 (WA 9), da diese aufgrund ihrer Größe und Zuschnitt eine eigene Wohnnachbarschaft im Landwehrviertel bilden. Daneben bilden die Quartiersmitte und die nördliche Hälfte der Wohnbebauung entlang der Planstraße A jeweils eine eigene Wohnnachbarschaft.
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. Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Kasernenanlage und angrenzende Flächen. 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. 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 (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
7. Auf den Flächen der Fuß- und Radwege zwischen den Wohnnachbarschaften werden voraussichtlich Leitungen durch den Versorgungsträger verlegt werden. Dies ist insbesondere bei der Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen.
8. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
9. Die im Plangebiet dargestellten Grundstücke können nur an die Gasversorgung der Stadtwerke Osnabrück angeschlossen werden, wenn es wirtschaftlich umsetzbar ist.
10. Das Plangebiet wird von vorhandenen (Eisenbahnstrecke) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Haupterschließungsstraße, Buswende und öffentliche Parkplätze) tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus.

Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 artenschutzkundigen 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 Bäume, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB zu erhalten sind, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
14. Zur dauerhaften Sicherung der im Zuge der CEF-Maßnahmen anzupflanzenden Bäume werden vertraglich Grunddienstbarkeiten zulasten der angrenzenden Grundstücke im Grundbuch gesichert.
15. Das Gebäude „Baracke 35“ ist in die Liste der Kulturdenkmale der Stadt Osnabrück aufgenommen worden und unterliegt den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals

beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals sind genehmigungspflichtig.

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

Einziehung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Abs. 5 und § 8 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Einziehung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuhebenden Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.

Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
 - Bodenfunktionsbewertung
 - Biotoptypenkartierung
 - Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung – Screening
 - Altbaubewertung
- Entwässerungsvorplanung
- Vorplanung Verkehrsnetz
- Schalltechnische Beurteilung
- Orientierungsuntersuchung Altlasten
- Detailuntersuchung Altlasten
- Historisch genetische Rekonstruktion Kampfmittel
- Potential- und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel
- GOSOL