

Bebauungsplan Nr. 260 -Abbioweg-

weiterhin gültige

Textliche Festsetzungen:

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1993 maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind in den Gebieten WA 2 die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
2. In den Bereichen WA 2 gelten eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3. Die Hauptgebäude dürfen jedoch eine Grundfläche (GR) von 140 m² nicht überschreiten.
3. In den Baugebieten WA 2 dürfen Einzelhäuser nur aus je einem Wohngebäude bestehen. Je Wohngebäude ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
4. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. §31 Abs. 1 BauGB folgende Ausnahme zugelassen: Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppenhäuser und Windfänge, die Baugrenzen zur Straßenseite bis zu einer Tiefe von 1,50 m und max. 5 m² überbaubare Fläche überschreiten.
5. Auf Grundstücken, bei denen der Hauptbaukörper die künftige rückwärtige Baugrenze (WA 1) um bis zu 3,00 m überschreitet, kann die rückwärtige Baufläche (WA 2) mit einem Hauptbaukörper bis max. 120 m² Grundfläche (GR) bebaut werden.
6. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. §31 Abs. 1 BauGB folgende Ausnahme zugelassen: Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze im WA 1 um max. 8,00 m ist zulässig. Bei einer Überschreitung dieser Baugrenze um mehr als 3,00 m ist eine Bebauung der rückwärtigen Baufläche (WA2) unzulässig.
7. In den Baugebieten WA 2 sind die Dächer von Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 30^\circ$ flächendeckend mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt werden.
8. Nördlich des Nordalbinger Weges sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diesen Gebäudeseiten anzuordnen.
9. Für Gebäude, die direkt an der Bremer Straße liegen, ist im Fall von Modernisierung, Umbau oder Neubau der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Schlafräume und Kinderzimmer, die an den dem Schall zugewandten Gebäudeseiten gelegen sind, sind dann mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Bei Um- oder Neubau von Gebäuden entlang der Bremer Straße dürfen die vorhandenen Firshöhen nicht überschritten werden.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücken entlang der Bremer Straße sind Nebenanlagen (auch Garagenanlagen) zulässig, sofern eine angemessene Eingrünung erfolgt. Die Erschließung dieser Anlagen darf nicht über die Bremer Straße erfolgen.
11. Die offenen Gräben im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten.
12. In den Bereichen WA 2 ist, soweit ein offener Graben vorhanden ist, in einem 5,00 m breiten Streifen beidseits des Grabens (gemessen von der Grabenachse) die Errichtung von Nebengebäuden unzulässig.
13. In den Bereichen WA 2 sind vorhandene Obstbäume und naturraumtypische

Laubgehölze, die einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den geplanten baulichen Anlagen stocken, zu erhalten. Überplante (zu fallende) Obstbäume und naturraumtypische heimische Laubgehölze sind mindestens im Verhältnis 1:1 durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen, d.h. gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14. In den Baugebieten WA 2 ist je Grundstück ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang 18-20cm in 1m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern auf dem Grundstück kein entsprechender Laubbaum vorhanden ist oder durch Ersatz nach Nr. 12 gepflanzt wird.

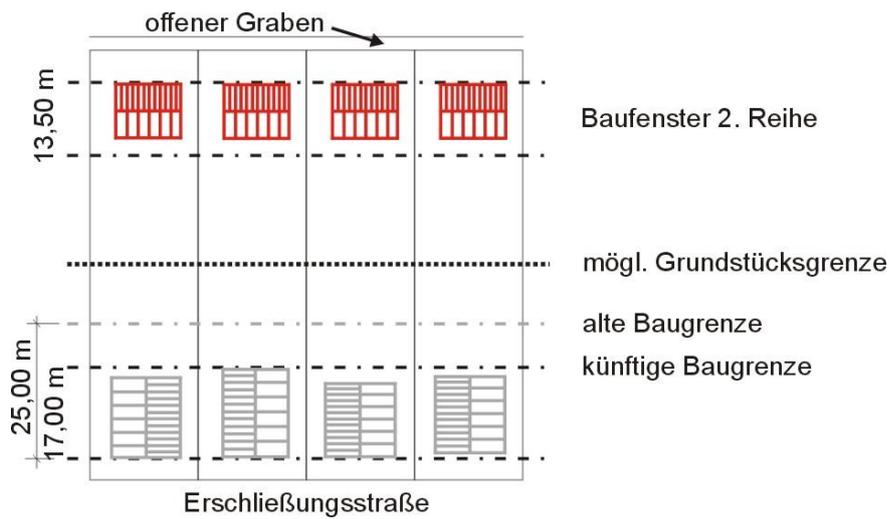
Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

15. In den Bereichen WA 2 sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser mit einer Traufhöhe von $\leq 4,00$ m zulässig. Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,00 m nicht überschreiten (Bezugspunkt = OK gewachsenes Gelände in Gebäudemitte).
16. Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern – mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen – sind Dachpfannen und -steine mit den Grundtönen rot-braunschwarz zu verwenden. Andersfarbige Dacheindeckungen, z. B. in Zink, Kupfer usw. sind nur zulässig, wenn sie untergeordnet, z. B. als Abschluss der Dachhaut eingesetzt werden und nicht mehr als 20 % der Dachhaut bilden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

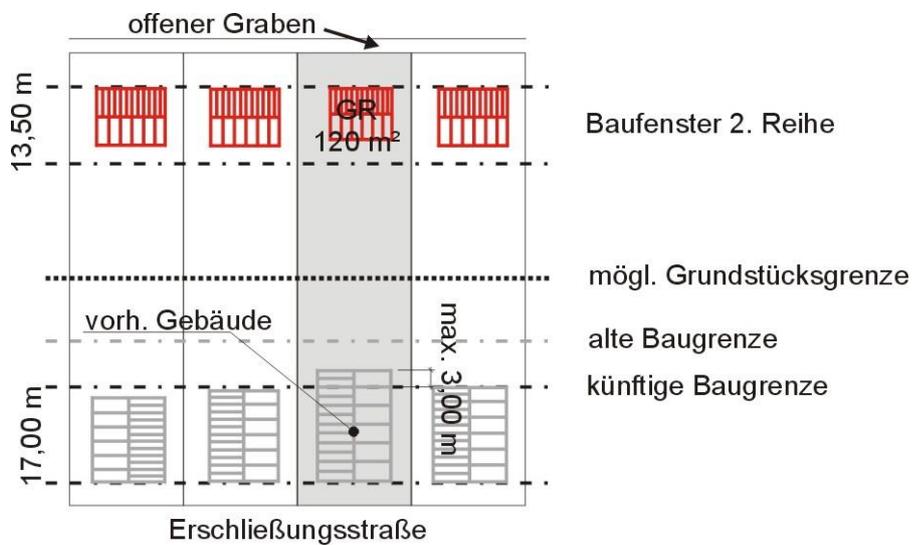
Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).
2. Bei Pflanzungen gem. Festsetzung Nr. 13 und 14 sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, April 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu berücksichtigen. Art und Lage der Pflanzungen sind im Anzeige- oder Baugenehmigungsverfahren konkret anzugeben.
3. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- oder Bepflanzungsmaßnahme bedarf der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
4. Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sollten bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger und Ordnung Sondierungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden ist die Zentrale Polizeidirektion Hannover, Dez. 23 (Kampfmittelbeseitigung), Postfach 203, 30002 Hannover, zu benachrichtigen.
5. Bäume und Sträucher sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den offenen Gräben so zu pflanzen und zu schneiden, dass eine Zugänglichkeit zur Pflege der Gräben jederzeit möglich ist.

Erläuterungen zur textlichen Festsetzung Nr. 5 und 6
Prinzip künftige Grundstücksaufteilung



Regelung nach 5.:



Regelung nach 6.:

