

Bebauungsplan Nr. 89 - Ölweg, nördlicher Teil - 14. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 09.08.2016

Für diesen Bebauungsplan / 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.

Innerhalb des Änderungsbereichs gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. 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 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Planbereich ein Lärmpegelbereich (LPB) festgesetzt. Für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind 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

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bereich der verkehrslärmzugewandten 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.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
5. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 ist die Errichtung von Gebäuden in den Bereichen, in denen sich Baufenster und Schutzstreifen zum Leitungsrecht zugunsten der RWE überschneiden, solange unzulässig, bis die bestehende 30-kV-Leitung zurückgebaut und das Leitungsrecht aus dem jeweiligen Grundbuch gelöscht wurde.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 Einzelhäuser nur aus einem Wohngebäude bestehen und jeweils nicht mehr als eine Wohnung beinhalten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

7. Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 6 sind als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden.
8. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude in den WA 1 bis 3 sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.
9. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.
10. Stützmauern, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen grenzen, 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.
11. Grundstückseinfriedungen entlang 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 nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise:

12. 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.

Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Rasterlärmkarten zur Auswirkung des Lückenschlusses der A33 Nord, basierend auf den Prognosewerten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Ingenieurplanung Wallenhorst, 19.02.2016
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). BIO-CONSULT Osnabrück, 28.09.2015
13. 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.
14. 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 oder -4433, 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).
15. 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.
16. 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.