



- Bebauungsplan Nr. 74 - Niedersachsenstraße  
In Kraft getreten am 30. September 1975 (Es gilt die BauNVO von 1968)
1. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)  
Grundstück: Niedersachsenstraße 7  
In Kraft getreten am 30. Juni 1977
1. Änderung  
Bereich A: Die beiden Baugrundstücke für den Gemeinbedarf beiderseits des Pottrabens unter Einbeziehung des Grundstücks Bischofsstraße 43 (überholt durch die 2. vereinfachte Änderung und die 13. Änderung)
- Bereich B: Eckgrundstück Niedersachsenstraße 12/14 bis zum Grundstück Konrad-Adenauer-Ring 24  
In Kraft getreten am 15. August 1977 (Es gilt die BauNVO von 1968) (überholt durch die 4. Änderung bzw. der 12. vereinfachten Änderung)
2. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)  
Grundstück: Handelslehranstalt  
In Kraft getreten am 29. August 1978  
(Iw. überholt durch die 6. vereinfachte Änderung)
3. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)  
Grundstück: Niedersachsenstraße 12  
In Kraft getreten am 27.04.1979  
(überholt durch die 4. Änderung bzw. der 12. vereinfachten Änderung)
2. Änderung  
Nördlich Handelsanstalt  
In Kraft getreten am 06. Juli 1979 (Es gilt die BauNVO von 1977) (überholt durch die 6. vereinfachte Änderung)
5. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)  
Grundstück: Niedersachsenstraße 15A  
In Kraft getreten am 14. Mai 1982
3. Änderung  
Niedersachsenstraße / Niedersachsenplatz  
In Kraft getreten am 08.04.1988  
(überholt durch die 12. vereinfachte Änderung)
6. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)  
Bereich: Ostl. Bischofsstraße / städt. Johannistift  
In Kraft getreten am 01. März 1991
4. Änderung  
Südlich Niedersachsenstraße  
In Kraft getreten am 14. Juli 2000 (Es gilt die BauNVO von 1990) (Iw. überholt durch die 12. vereinfachte Änderung)
12. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB)  
Änderungsbereich: Südlich Niedersachsenstraße  
In Kraft getreten am 01. Oktober 2004
13. Änderung  
Änderungsbereich: zwischen Niedersachsenstraße, Pottraben und Heinrich-Heine-Straße  
In Kraft getreten am 19.03.2010 (Es gilt die BauNVO von 1990)



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90)

Maß der baulichen Nutzung

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Zielwert
--	---

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

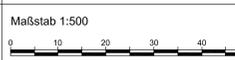
	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Füllschema der Nutzungskategorie

	Art der baulichen Nutzung MK Kompaktes MI Mitteldichtes
	Grundflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise g geschlossene Bauweise

Dachform

Die Plangrundlage stellt den Bestand  
von Februar 2010 dar.

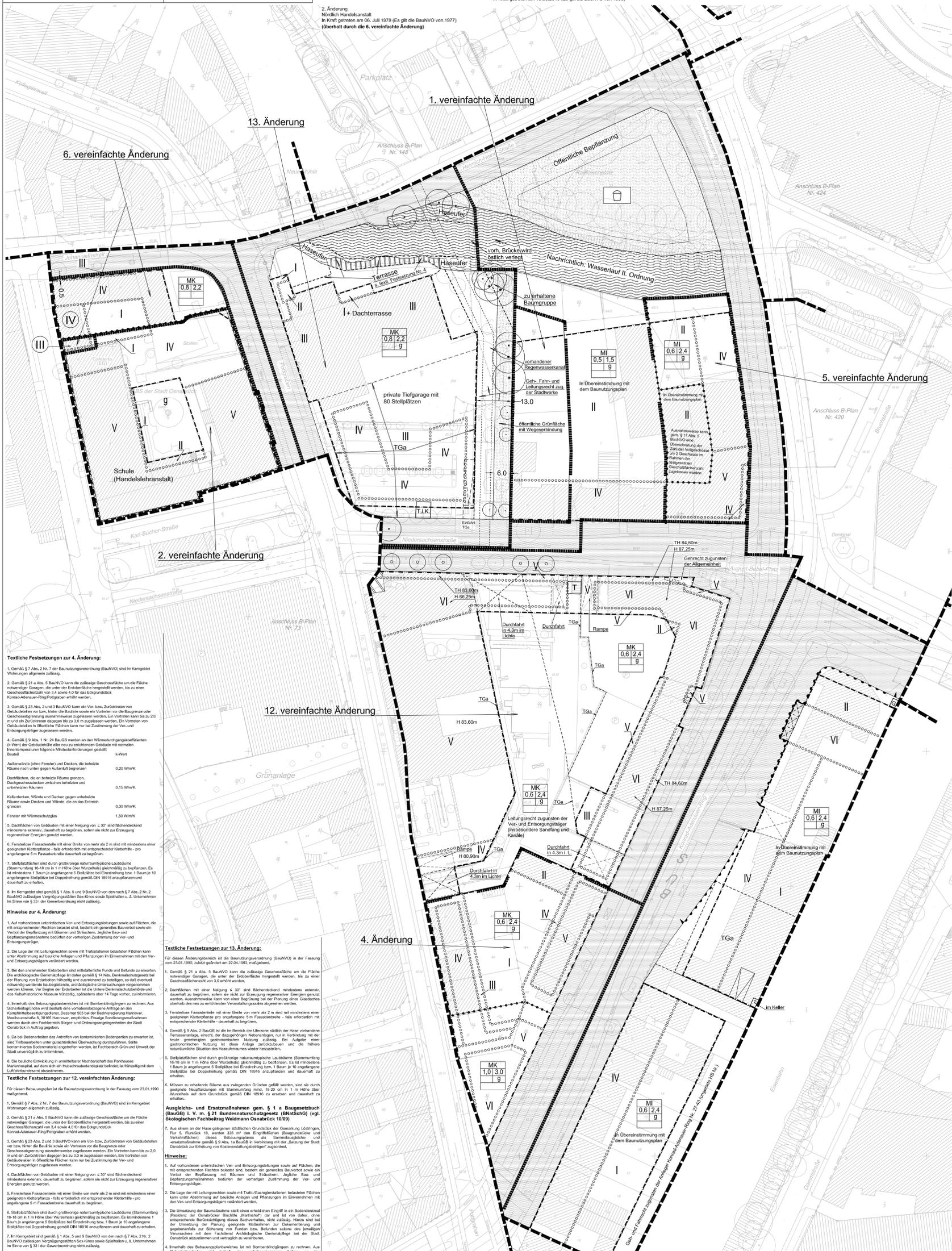


Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Verkehrsräume
	Stressverkefährungen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen
	Spielfläche
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
	Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen: Bäume
	Erhaltung: Bäume
	Sonstige Pflanzzeichen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugruppen
	Geschossabgrenzungen
	Fläche für Tiefgarage
	Durchfahrt
	Arkaden
	Trafostation
	Trafostation im Keller
	Gasdruckreglerstation
	Überkragung
	Rampe
	Maximale Höhe der Traufe (Schiffhöhe der Außenwand mit der Dachhaut) über NN
	Maximale Höhe des höchsten Punktes des Baukörpers bzw. Gebäudes über NN



**Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung:**

- Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO (BauNVO) sind im Kompakt-Wohnungen allgemein zulässig.
- Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,4 sowie 4,0 für das Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring/Pottraben erhöht werden.
- Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann ein Vor- bzw. Zurücksetzen von Gebäuden vor bzw. hinter die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze oder Geschossabgrenzung zulässig sein. Ein Vortreten kann bis zu 2,0 m und ein Zurücksetzen dagegen bis zu 3,0 m zugelassen werden. Ein Vortreten von Gebäuden in öffentliche Flächen kann nur bei Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger zugelassen werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden an den Wärmehaushaltskoeffizienten (k<sub>Wert</sub>) der Gebäude oder neu zu errichtenden Gebäude mit normalen Innenraumbelastungen folgende Mindestanforderungen gestellt:  
Bauwerk  
Außenwände (ohne Fenster) und Decken, die behaltene Räume nach unten gegen Aufstufung begrenzen: 0,20 W/m<sup>2</sup>K  
Dachflächen, die an behaltene Räume grenzen, Dachgeschosse zwischen behaltene und untere Räume: 0,15 W/m<sup>2</sup>K  
Kellerdecken, Wände und Decken gegen untere Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich grenzen: 0,30 W/m<sup>2</sup>K  
Fenster mit Wärmehitzschutz: 1,00 W/m<sup>2</sup>K
- Qualitäten von Gebäuden mit einer Neigung von <math>\leq 30^\circ</math> sind flächendeckend mindestens extern, daraufhin zu begründen, sofern sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt werden.
- Fassadenfassaden mit einer Breite von mehr als 2 m sind mit mindestens einer geeigneten Kletterhilfe - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - pro anfangslänges 5 m Fassadenbreite durchzuführen zu begründen.
- Stellplatzflächen sind durch großkronige naturnaher Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Baum je angefangenes 5 Stellplätze bei Einzelreihung bzw. 1 Baum je 10 angefangene Stellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Kompakt sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO von der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Höchstgeschosszahl bis hin zu einer Geschossflächenzahl von 2,4 sowie 4,0 für das Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring/Pottraben erhöht werden.

**Hinweise zur 4. Änderung:**

- Auf vorhandenen unterschiedlichen 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, sofern die Ver- und Entsorgungsleitungen die Bepflanzung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
- Die Lage der mit Leitungsrechten sowie mit Trafostationen belasteten Flächen kann unter Abstimung auf bauliche Anlagen und Pflanzungen im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern verändert werden.
- Bei den ausstehenden Erdarbeiten sind mittelalterliche Funde und Befunde zu beachten. Die archäologische Denkmalpflege ist daher gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bei der Planung von Erdarbeiten frühzeitig und ausreichend zu beteiligen, so dass eventuelle notwendig werdende bauzuständige, archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde und das Kulturhistorische Museum Osnabrück, Schlossplatz 1, 49074 Osnabrück, zu informieren.
- Innerhalb des Bebauungsbereiches ist mit Bombenbegräbnissen zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb eine vorbereitende Anlage an den Kernbereichsbegegnungspunkten, Deutzer 002 bei der Bebauungsgrenze Hannover, Meißelstraße 3, 30165 Hannover, empfohlen. Etwasige Sondierungsmaßnahmen werden durch den Fachbereich Bürger- und Ordnungsgeschäft der Stadt Osnabrück im Auftrag gegeben.
- Da bei Bodenarbeiten das Anreißen von kontaminierten Bodenschichten zu erwarten ist, sind Teilbauarbeiten unter geschützter Überwachung durchzuführen. Sollen kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen werden, ist Fachbereich Grün- und Umwelt der Stadt unverzüglich zu informieren.
- Die bauliche Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft des Parkhauses Marktplatz, auf dem sich ein Hubraumbelastungsplatz befindet, ist frühzeitig mit dem Luftfahrtbereich abzustimmen.

**Textliche Festsetzungen zur 12. vereinfachten Änderung:**

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 maßgebend.

- Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO (BauNVO) sind im Kompakt-Wohnungen allgemein zulässig.
- Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,4 sowie 4,0 für das Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring/Pottraben erhöht werden.
- Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann ein Vor- bzw. Zurücksetzen von Gebäuden vor bzw. hinter die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze oder Geschossabgrenzung zulässig sein. Ein Vortreten kann bis zu 2,0 m und ein Zurücksetzen dagegen bis zu 3,0 m zugelassen werden. Ein Vortreten von Gebäuden in öffentliche Flächen kann nur bei Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger zugelassen werden.
- Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von <math>\leq 30^\circ</math> sind flächendeckend mindestens extern, daraufhin zu begründen, sofern sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt werden.
- Fassadenfassaden mit einer Breite von mehr als 2 m sind mit mindestens einer geeigneten Kletterhilfe - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - pro anfangslänges 5 m Fassadenbreite durchzuführen zu begründen.
- Stellplatzflächen sind durch großkronige naturnaher Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Baum je angefangenes 5 Stellplätze bei Einzelreihung bzw. 1 Baum je 10 angefangene Stellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Kompakt sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO von der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Höchstgeschosszahl bis hin zu einer Geschossflächenzahl von 2,4 sowie 4,0 für das Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring/Pottraben erhöht werden.

**Hinweise zur 12. vereinfachten Änderung:**

- Auf vorhandenen unterschiedlichen 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, sofern die Ver- und Entsorgungsleitungen die Bepflanzung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
- Die Lage der mit Leitungsrechten sowie mit Trafostationen belasteten Flächen kann unter Abstimung auf bauliche Anlagen und Pflanzungen im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern verändert werden.
- Bei den ausstehenden Erdarbeiten sind mittelalterliche Funde und Befunde zu beachten. Die archäologische Denkmalpflege ist daher gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bei der Planung von Erdarbeiten frühzeitig und ausreichend zu beteiligen, so dass eventuelle notwendig werdende bauzuständige, archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde und das Kulturhistorische Museum Osnabrück, Schlossplatz 1, 49074 Osnabrück, zu informieren.
- Innerhalb des Bebauungsbereiches ist mit Bombenbegräbnissen zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb eine vorbereitende Anlage an den Kernbereichsbegegnungspunkten, Deutzer 002 bei der Bebauungsgrenze Hannover, Meißelstraße 3, 30165 Hannover, empfohlen. Etwasige Sondierungsmaßnahmen werden durch die Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger- und Ordnung, im Auftrag gegeben.
- Da bei Bodenarbeiten das Anreißen von kontaminierten Bodenschichten zu erwarten ist, sind Teilbauarbeiten unter geschützter Überwachung durchzuführen. Sollen kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen werden, ist Fachbereich Grün- und Umwelt der Stadt unverzüglich zu informieren.
- Die bauliche Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft des Parkhauses Marktplatz, auf dem sich ein Hubraumbelastungsplatz befindet, ist frühzeitig mit dem Luftfahrtbereich abzustimmen.

**Textliche Festsetzungen zur 13. Änderung:**

Für diesen Änderungsbereich ist die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, maßgebend.

- Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,4 erhöht werden.
- Dachflächen mit einer Neigung <math>\leq 30^\circ</math> sind flächendeckend mindestens extern, daraufhin zu begründen, sofern sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt werden. Ausnahmsweise kann von einer Begründung bei der Planung eines Glasdaches oberhalb des neu zu errichtenden Veranstaltungssaales abgesehen werden.
- Fassadenfassaden mit einer Breite von mehr als 2 m sind mit mindestens einer geeigneten Kletterhilfe pro angefangenes 5 m Fassadenbreite - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - dauerhaft zu begründen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die im Bereich der Uferzone südlich der Hase vorhandene Terrassenanlage, einmündig der östlichen Uferzone, nur in Verbindung mit der hoch- gemessenen, getrennter Nutzung zulässig. Bei Aufgabe einer gastronomischen Nutzung ist diese Anlage zurückzubauen und die höhere naturnahere Situation wieder herzustellen.
- Stellplatzflächen sind durch großkronige naturnaher Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Baum je angefangenes 5 Stellplätze bei Einzelreihung bzw. 1 Baum je 10 angefangene Stellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Müssen zu erhaltende Bäume aus zulegenden Gründen getötet werden, sind sie durch geeignete Neupflanzungen mit Stammumfang mind. 18,20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals auf dem Grundstück gemäß DIN 18916 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (vgl. ökologisches Fachleitbild Weidmann Osnabrück 10/09)**

- Aus einem der Hase gelegenen städtischen Grundstück der Gemarkung Lötzingen, Flur 1, Flurstück 18, werden 335 m<sup>2</sup> des Eingriffsbereichs (Baugrundstücke und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplanes als Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit der Stellung der Stadt Osnabrück zur Erreichung von Kohlenstoffbilanzvorgaben zugeworfen.

**Hinweise:**

- Auf vorhandenen unterschiedlichen 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, sofern die Ver- und Entsorgungsleitungen die Bepflanzung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
- Die Lage der mit Leitungsrechten sowie mit Trafostationen belasteten Flächen kann unter Abstimung auf bauliche Anlagen und Pflanzungen im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern verändert werden.
- Die Umsetzung der Baumaßnahmen stellt einen erheblichen Eingriff in den Bodennaturalien der Uferzone dar. Maßnahmen, die die in der Natur vorhandene Bodennaturalien durch die Baumaßnahmen zerstören, sind zu vermeiden. Hierzu sind die entsprechenden Planungen genehmigend zu dokumentieren und gegebenenfalls zur Sicherung von Fischen, Strömungen sowie weiteren Veränderungen mit dem Fachbereich Archäologie/ Denkmalpflege der Stadt Osnabrück abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren.
- Innerhalb des Bebauungsbereiches ist mit Bombenbegräbnissen zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb eine vorbereitende Anlage an den Kernbereichsbegegnungspunkten, Deutzer 002 bei der Bebauungsgrenze Hannover, Meißelstraße 3, 30171 Hannover, empfohlen. Etwasige Sondierungsmaßnahmen werden durch die Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger- und Ordnung, im Auftrag gegeben.
- Die bauliche Entwicklung (inkl. der Bodenentwicklung mit Baulinien) in unmittelbarer Nachbarschaft des Parkhauses Marktplatz, auf dem sich ein Hubraumbelastungsplatz befindet, ist frühzeitig mit dem Luftfahrtbereich abzustimmen.
- Bei Baumaßnahmen an der Hase ist die Durchführung eines Wasserrechtlicher Ausgleichs notwendig.
- Sollen sich bei den Erdarbeiten über Erreichte Kontaminationen (z. B. Blei, Zink, Kupfer, Nickel, Cadmium, Arsen, Quecksilber, PCB, PCP, Dioxin, Furane, etc.) feststellen, ist unverzüglich die Untere Bodenuntersuchungsstelle (Stadt Osnabrück, Fachbereich Ordnungsbekämpfender Umwelt) zu benachrichtigen.
- Die Ausführung der externen Sammelausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen eines Vertrages über die Abgabe eines Kohlenstoffausgleichs (IK) Ausgleichts- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 11 BauGB geregelt. Ökologisches Fachleitbild Weidmann Osnabrück 10/09.

**Widmung von Verkehrsflächen**

Gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz (NdsStG) wird die Widmung der freigelegten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung der Verkehrsfläche weisungswidrig ist.

**Einstellung von Verkehrsflächen**

Gemäß § 6 Abs. 5 Abs. 5 Nds. Straßengesetz (NdsStG) wird die Widmung der freigelegten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einstellung der Verkehrsfläche weisungswidrig ist. In dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr abzugeben ist.

**Aufhebung**

Bebauungsplan Nr. 74  
Niedersachsenstraße  
(Karteplan)