

Bebauungsplan Nr. 383 - Moorlandstraße/Süntelstraße - 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 12.02.2019

Für diese Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

Innerhalb des Änderungsbereichs gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB dürfen im reinen Wohngebiet (WR) Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen. Einzelhäuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen beinhalten, Doppelhaushälften dürfen nicht mehr als eine Wohnung beinhalten.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 50 m² ausgenommen.
4. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in einem Streifen von 1 m Breite entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.
5. Stellplätze, die zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sind mit einer Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) gegenüber den öffentlichen Flächen abzuschirmen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b) BauGB sind Einzelbäume, 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 Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.

- b) Wird ein Einzelbaum, 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 18-20 cm in 1 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.
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

8. Die Hauptdächer der Hauptgebäude im reinen Wohngebiet (WR) sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 40° auszubilden.
9. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.
10. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des reinen Wohngebiets (WR) mit einer Gesamtbreite von mehr als 2/3 der Breite der darunter liegenden Gebäudefassade sind nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum Ortgang des Hauptdachs einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
11. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.
12. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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.

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereit gehalten.
2. 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. Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger. Die Pflanzung von Bäumen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.
3. Unter der Voraussetzung, dass sickertfähiger Boden ansteht, soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser) unbeschadet der Rechte Dritter auf den eigenen Grundstücken versickert oder anderweitig verbraucht werden. Bei der Versickerung dürfen Nachbargrundstücke weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.

4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohleensammlungen 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, 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).
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. Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz) zu benachrichtigen.
7. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i-n der zurzeit geltenden Fassung, sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Absatz 2 Nummer 13 und Nummer 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 Vogel- oder Fledermausspezialisten 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 Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
8. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepfung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

9. Gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB als zu erhalten festgesetzte Bäume wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.