

Bebauungsplan Nr. 399 - Margaretenkirche Voxtrup - 11. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 01.10.2019

Für diese Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) gilt als maximale Gebäudetraufe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Gebäudeaußenwand.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind im Planbereich Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von 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 durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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

4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 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.
5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB sind in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) nur zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Einzelhäuser dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen.

6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Doppelhaushälften dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen.
7. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen.
8. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) auf den Baugrundstücken ab einer Größe von 400 m² ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
10. 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.
11. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Als Ersatzpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze (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):

12. Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° auszubilden.
13. Die Hauptdächer der Hauptgebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind mit einer Neigung < 30° auszubilden.
14. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) mit einer Gesamtbreite von mehr als 1/3 der Breite der darunterliegenden Gebäudefassade sind nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum seitlichen Abschluss des Hauptdachs einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
15. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.

16. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und 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.
17. Das auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 3 (WA 3) anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind über Überläufe an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen. Die Abgabe an das öffentliche Entwässerungsnetz muss dabei gedrosselt (0,5 l/s) erfolgen.

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, August 2019)
3. Der Planbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Schutzzone II und III). Die dadurch geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Baumaßnahmen bedürfen innerhalb von Wasserschutzgebieten einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Zuständigkeit für die behördliche Genehmigung liegt bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz).
4. Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Schutzstreifenbreite 5,0 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie 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.
5. 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).
6. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen. Sondierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen mit der Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger und Ordnung abzustimmen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
7. 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.

8. 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.
9. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in 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 einer Vogel- oder Fledermausspezialistin oder einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
10. 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.
11. 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.