

## **Bebauungsplan Nr. 613 – östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken – (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigtes Verfahren)**

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

Stand: 27.09.2019

Für diesen Bebauungsplan 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.

1. Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB sind in dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
2. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die folgenden baulichen Maßnahmen erforderlich:
  - a) Die Grundrisse der geplanten Wohnbebauung sind so zu gestalten, dass sich in der Ostfassade aller Geschosse keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen befinden. Zu öffnende Fenster von Räumen untergeordneter Nutzung wie Bäder, Teeküchen, Hauswirtschaftsräume, Treppenhäuser, Speicher o. ä. sind hingegen zulässig. Schützenswerte Räume in den v. g. Bereichen sind zulässig, wenn diese mit nicht zu öffnenden Belichtungsflächen versehen werden.
  - b) Loggien und/oder Balkone sind an der Ostfassade aller Geschosse mit geschlossenen transparenten Fassadenelementen zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen (= Lärmpegelbereich 1 gem. DIN 4091 „Schallschutz im Hochbau“).
3. 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.
4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB dürfen in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) Doppelhaushälften nicht mehr als eine Wohnung beinhalten.
5. Private Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen  $\geq 3$  cm -, Versickerungsanteil  $\geq 30$  %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten.
6. Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und mit mindestens einem standortgerechten hochstämmigen Laubbaum (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) zu bepflanzen. Der Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten. Vorgärten dürfen zu

höchstens 50 % versiegelt werden. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.

7. 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. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche von ≤ 50 m<sup>2</sup>.
8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind, um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, für die Straßenbeleuchtung LED-Lampen oder Leuchtmittel mit ähnlich geringer Lockwirkung zu verwenden.
9. 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 1,0 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.
10. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2-reihige Strauchhecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (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)**

11. 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. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
12. Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,5 m Höhe (gemessen ab Geländeoberkante) sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4 m je Baugrundstück im Bereich der Hausterrassen zulässig.

### **Hinweise:**

1. Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 eingesehen werden.

2.

3. Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Schalltechnischer Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, 07.08.2017)
  - ergänzende Stellungnahme zum schalltechnischen Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, 09.04.2019)
  - Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 22.05.2019)
  - Bodenfunktionsbewertung (Prof. Dr. H. Meuser, Bodenschutz und Bodensanierung, Juni 2018)
  - Artenschutzbeitrag (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 11.06.2018)
  - Brutvogelkartierung (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 13.07.2018)
  - Fachgutachten Fledermäuse (Axel Donning Büro für Faunistische Erfassungen, 15.05.2016)
  - Landschaftsökologischer Fachbeitrag (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 22.05.2019)
4. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (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
5. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
6. 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.
7. Durch die regelmäßig notwendig werdende Bewirtschaftung der an den Planbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es insbesondere zu Vegetationsbeginn sowie zum Zeitpunkt der Ernte zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen kommen. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
8. 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 Absatz 2 Nummern 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 einer Vogel- oder Fledermausspezialistin oder einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
9. 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.
10. 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.

### **Widmung von Verkehrsflächen:**

Gemäß § 6 Absatz 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.