

## **Bebauungsplan Nr. 631 - Grüner Garten -**

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

Stand: 18.08.2020

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. Das sonstige Sondergebiet (SO) nach § 11 Absatz 2 BauNVO dient der Errichtung eines Seniorenzentrums. Zulässig sind Nutzungen, die der Unterbringung, Betreuung und Versorgung von Seniorinnen und Senioren dienen.
2. 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 oder Schornsteine sind zulässig.
3. Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 und Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Vorgartenflächen (Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderfront des Hauptgebäudes; bei offener Bauweise ist die Linie der Vorderfront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu verlängern) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Vorgärten dürfen zu höchstens 40 % versiegelt werden. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.
5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen  $\geq 3$  cm -, Versickerungsanteil  $\geq 30$  %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung  $< 15^\circ$  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  $\leq 50$  m<sup>2</sup> ausgenommen.

7. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen in einem Streifen von 1 m Breite entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und in einem Abstand von 30 m zu Waldrändern (s. Kennzeichnung in Planzeichnung) nicht zulässig, sofern die Anlagen nicht innerhalb der überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden sollen.
8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 10 sind im Plangebiet Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind, da ihnen wegen der unmittelbaren Nähe zum Wald eine besondere Funktion für Natur und Landschaft zukommen. Diese Flächen unterliegen den folgenden Nutzungsrestriktionen:
  - a) „Naturgarten“: Die Fläche ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Versiegelungen sind unzulässig. Das Ausbringen von Dünger ist innerhalb des Naturgartens nicht zulässig. Die Anlage des Naturgartens hat unter Verwendung heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste A zu erfolgen. Nadelgehölze und Immergrüne sind nicht zulässig.
  - b) „Blühwiese“: Die Fläche ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Versiegelungen sind unzulässig. Das Ausbringen von Dünger ist innerhalb der Blühwiese nicht zulässig. Die Ansaat hat mit einer standortangepassten Saatgutmischung aus autochthonem Saatgut zu erfolgen. Eine Mahd der Fläche darf nicht häufiger als zwei Mal im Jahr erfolgen.
  - c) „Demenzgarten“: Versiegelungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, die der Nutzung des Gartens dienen. Die Anlage des Demenzgartens hat unter Verwendung heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste A zu erfolgen
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist das Plangebiet in Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz eingeteilt. Innerhalb der jeweiligen Teilbereiche sind für 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<sub>w,res</sub>) entsprechen. Die Gebäudeaußenbauteile innerhalb der jeweiligen Fassaden sind in die in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzustufen:

Fassade	Geschoss	Teilbereiche (TB) passiver Lärmschutz				Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)
		TB1 (SO)	TB2 (WA1)	TB3 (WA2, WA3, WA4)	TB4 (WA5, WA6)	
Vorderfassade der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße *)	alle	IV	IV	III	II	
Seitenfassade der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße; Vorderfassade in Bezug auf die Straße Am Gut Sandfort *)	alle	IV	IV	III	II	
Seitenfassade der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße; rückwärtige Fassade in Bezug auf die Straße Am Gut Sandfort *)	alle	III	IV	II	---	
Rückwärtige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße *)	alle	---	III	II	---	

\*) Erläuterung/Definition:

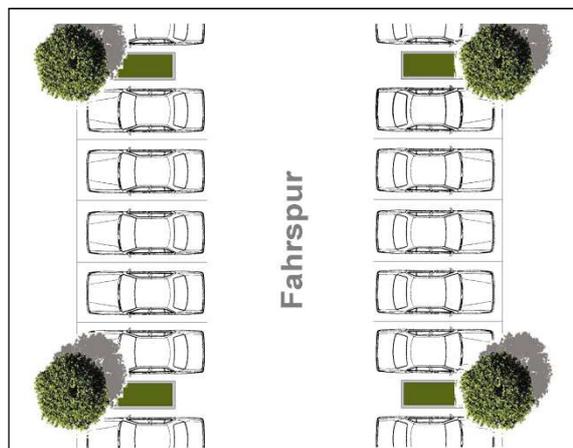
Vorderfassade = Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden

Seitenfassade = Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden

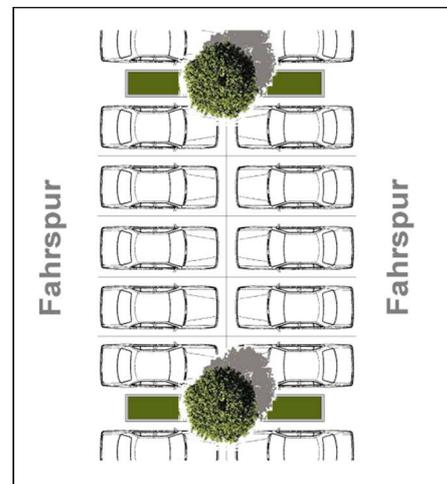
Rückwärtige Fassaden = Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

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.

10. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind im Bereich der verkehrslärmzugewandten und dem Lärmpegelbereich (LPB)  $\geq$  II zugeordneten 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.
11. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind in den mit „A0“ gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze, Balkone) nur dann zulässig, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass hier Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) tags nicht überschritten werden.
12. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als fünf Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw-Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein Baum je angefangene zehn Pkw-Einstellplätze bei Doppelreihung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> (unterirdisch) zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.



Bsp. Einzelreihung



Bsp. Doppelreihung

13. 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.
14. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen 1 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.
15. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen für die Durchführung von Baumaßnahmen im Planbereich sowie für Verkehrswege und Gemeinbedarfsanlagen nicht befahren und betreten werden und sind vor Baubeginn durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune hiervor zu schützen.
16. Die Fallenwirkung für Amphibien und andere Kleintiere von baulichen Einrichtungen wie Lichtschächten und Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z. B. Anbringung von engen Gitterrosten/Abdeckungen mit Öffnungen von maximal 10 mm). Kellereingänge sind mit einfachen Ausstiegshilfen zu versehen. Sofern Bord- und Kantensteine von über 5 cm Höhe Verwendung finden, sind diese im Abstand von maximal 25 m mit bodengleichen Absenkungen zu versehen.
17. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB dürfen zur Vermeidung von Lichtsmog - und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren - für Straßenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten. Ausnahmsweise können andere Beleuchtungen zugelassen werden, wenn diese aus Sicht des Artenschutzes zu keiner Schlechterstellung führen.
18. Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentliche Grünflächen respektive Kompensationsflächen weitergeführt werden.

#### **Örtliche Bauvorschriften:**

19. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flach-, Pult oder Satteldächer mit einer Neigung < 15° auszubilden. Metallische Dacheindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).
20. Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 1 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).
21. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)

22. 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 (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO).

### **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 bereitgehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
  - a) Schalltechnische Beurteilung, IPW Wallenhorst (05/2020)
  - b) Faunistischer Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dense & Lorenz (02/2017)
  - c) landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro Tovar & Partner (08/2020)
  - d) Gutachten zu hydrogeologischen Untersuchungen und zur Bodenfunktionsbewertung, Umtec (03/2019)
  - e) Straßenvorplanung, Ingenieurbüro Tovar & Partner (07/2020)
  - f) Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Wallenhorst (01/2020)
  - g) Solarenergetische Untersuchung des städtebaulichen Konzepts, Gosol, Stadt Osnabrück (05/2020)
  - h) Verkehrsuntersuchung des Knotenpunkts Meller Landstraße / In der Steiniger Heide, SHP Ingenieure (07/2019)
  - i) Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (11/2017)
  - j) Schlussbericht zu den Bodensanierungsmaßnahmen, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (09/2019)
3. Zu dem Bebauungsplan wird ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB vorliegen. Der Vertrag beinhaltet auch Vereinbarungen, wonach die Erschließungsträgerin geeignete Maßnahmen umsetzt, um die mit der Bauleitplanung verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe auszugleichen.
4. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5 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 (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
5. 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, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto: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. 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. Bei umweltspezifischen Untersuchungen sind punktuelle Bodenbelastungen bzw. künstliche Bodenauffüllungen festgestellt worden. Die für die geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind in Begleitung eines Bodengutachters durchzuführen. Im Zuge der umweltspezifischen Untersuchungen wurden anthropogene Auffüllungen nahe der ehem. Bebauung erbohrt. Anstehende Erdarbeiten in diesem Bereich sind unter bodengutachterlicher Begleitung durchzuführen.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die mit Bodeneingriffen im Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen bzw. Auflagen sind im Wasserrechtsantrag zum Bebauungsplan geregelt. Die behördliche Zuständigkeit liegt hierfür bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz).
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 einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.

10. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung 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.

### **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.