Bebauungsplan Nr. 513 - An der Blankenburg / Eselspatt -

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 03.11.2020

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. In allen Gewerbegebieten (GE) sind nach § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle, Fuhrunternehmen und Speditionen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO)
2. In allen Gewerbegebieten (GE) können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern,
 - die Verkaufsfläche im Vergleich zum Hauptgewerbe untergeordnet ist und
 - 100 m² pro Gewerbebetrieb nicht überschreiten.(Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO)
3. Die Ausnahme nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO, wonach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in einem Gewerbegebiet (GE) zugelassen werden können, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 6 BauNVO)
4. Die Ausnahme nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO, wonach Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet (GE) zugelassen werden können, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 6 BauNVO)
5. Innerhalb des Plangebiets dürfen die höchsten Gebäudepunkte eine Höhe von 14,5 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten, nicht überschreiten. Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, dürfen die höchsten Gebäudepunkte eine Höhe von 15 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten, nicht überschreiten. Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1 m sind zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO)
6. Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. (Rechtsgrundlage: § 22 Absatz 4 BauNVO)

7. Innerhalb des Plangebiets sind Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile verkehrslärmzugewandter und schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude in den Lärmpegelbereichen IV und V bewertete Gesamtbauschall-dämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) zu erwarten: LPB IV: maximal 70 dB; LPB V: maximal 75 dB

Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ausreichen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

8. Innerhalb der Baugebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]
Teilfläche 1	65	50
Teilfläche 2	60	45
Teilfläche 3	60	45
Teilfläche 4	61	46
Teilfläche 5	64	49

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs-sektor	Winkelbereich		Zusatzkontingent $L_{EK, zus. tags}$ [dB(A)/m ²]	Zusatzkontingent $L_{EK, zus. nachts}$ [dB(A)/m ²]
	Anfang	Ende		
A	94,0	116,0	5	5
B	116,0	130,0	0	0
C	130,0	170,0	4	4
D	170,0	215,0	5	5
E	215,0	250,0	5	5
F	250,0	290,0	8	8
G	290,0	315,0	4	4
H	315,0	7,0	14	14
I	7,0	75,0	4	4
J	75,0	94,0	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK, i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
 $x = 32431474,00$ / $y = 5791052,00$.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r, j}$ den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße). (Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 4 BauNVO)

9. Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großflüchiges Pflaster - Fugen ≥ 3 cm -, Versickerungsanteil ≥ 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
10. 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) sind zu mindestens 20 % unversiegelt zu belassen und unter Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) als dichte Pflanzung oder in Kombination mit Blühflächen/Extensivrasen dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 und Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
11. Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen sind mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen, sodass eine Beschattung vom Pkw-Einstellplätzen erzielt wird. 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 m³ (unterirdisch) mit geeignetem Pflanzsubstrat sowie eine offene Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m Fläche zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist vor Befahren durch Kfz zu schützen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
12. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der „Planstraße“ ist eine mindestens einseitige Baumreihe bestehend aus standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) mit geeignetem Pflanzsubstrat sowie eine offene Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m Fläche zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist vor Befahren durch Kfz zu schützen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstandorte können im Einzelfall im Rahmen der endgültigen Straßenausbauplanung geringfügig verschoben werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
13. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 18-20 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)

14. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
15. Die innerhalb des Gewerbegebiets 1 (GE 1) festgesetzte Pflanzfläche ist flächig mit freiwachsenden Strauchgruppen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher zueinander beträgt 1x1m. Zu hochstämmigen Laubbäumen sind 2 m Abstand zu halten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
16. Die innerhalb des Gewerbegebiets 3 (GE 3) festgesetzte Pflanzfläche ist mit mindestens 500 Sträuchern in einem Pflanzabstand von 1x1 m und 10 hochstämmigen Laubbäumen (Pflanzfläche 2 x 2 m, Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) zu bepflanzen. Die Sträucher sind in Pflanzgruppen mit jeweils 10-15 Pflanzen/Art zu setzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
17. Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentlichen Grünflächen respektive Kompensationsflächen weitergeführt werden. Die Böschungen dürfen dabei kein steileres Böschungsverhältnis als 1:3 aufweisen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
18. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gegen Befahren und Betreten durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune zu schützen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
19. Zur Vermeidung von Lichtsmog - und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren – dürfen 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
20. Beleuchtungen von Außenanlagen dürfen nicht so angeordnet werden, dass sie in den im Westen des Plangebiets gelegenen freien Landschaftsraum hineinwirken. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
21. Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind unter Einbeziehung der vorhandenen Biotopstrukturen naturnah zu gestalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
22. Neben den in den Bebauungsplan aufgenommenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zusätzlich ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dafür sind innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen M 1 bis M 5 im Rahmen der erstmaligen Erschließung des Plangebiets umzusetzen:

M 1: Die bisher als Acker genutzte Fläche ist zu einer extensiv genutzten Mähwiese zu entwickeln. Zielbiototyp ist ein „sonstiges mesophiles Grünland (GMS)“ mit Wertstufe IV (besondere Bedeutung für den Naturschutz).

M2: Die östliche Teilfläche ist als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnstehenden Bäumen zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen zu schaffen. Die Gehölze sind in unregelmäßiger Abfolge auf Teilen der Fläche zu pflanzen (ca. 15 - 20 Bäume /Sträucher aus Wildobstsorten).

M3: Entlang der nördlichen Seite des Eselspatts sind auf 130 m Länge ca. 10-13 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang.

M4: An der nördlichen Plangebietsgrenze ist auf der östlichen Kompensationsteilfläche als Abgrenzung zur dort verbleibenden Ackernutzung auf einer Länge von ca. 30 m und 5 m Breite eine Schlehen-Weißdornhecke zu pflanzen.

Die Konkretisierung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Kap. 5.4 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Dense & Lorenz, 26.06.2020, s. Begründung).

Örtliche Bauvorschriften:

23. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung $< 15^\circ$ auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
24. Gebäudedachflächen mit einer Neigung $< 15^\circ$ sind flächendeckend extensiv einzugrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Mischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche $\leq 50 \text{ m}^2$ ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)
25. 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 2 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)
26. Stützmauern, die der Abfangung des Geländes dienen, sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von $\leq 1,5 \text{ m}$ zulässig. Stützmauern von Tiefgaragenzufahrten sind davon ausgenommen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Stützmauern nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)
27. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Geländeoberfläche im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, nicht überschreiten. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 2 NBauO)
28. In dem Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind fensterlose, vom Sockel bis zur Dachunterkante reichende, mindestens 1 m breite Fassadenteile von nach Westen ausgerichteten Gebäudefassaden mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) pro angefangene 1 m Fassadenbreite - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - dauerhaft zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 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 Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Verkehrliches Erschließungskonzept, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (07/2015)
 - Verkehrsuntersuchung, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (10/2015)
 - Baugrundgutachten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (09/2018)
 - Gutachterliche Stellungnahme Altlasten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (10/2018)
 - Hydrogeologisches Gutachten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (04/2019)
 - Bodenfunktionsbewertung, Sack+Temme Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie (09/2019)
 - Machbarkeitsstudie Wasserwirtschaft, Planungsbüro Hahm (09/2019)
 - Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik (06/2020)
 - Straßenvorplanung, Planungsbüro Hahm (09/2020)
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Dense & Lorenz (06/2020)
3. Zu dem Bebauungsplan liegt ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB vor. Der Vertrag verpflichtet eine private Erschließungsträgerin u. a. zur Umsetzung der in der textliche Festsetzung Nr. 22 beschriebenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
4. In einem Abstand von 40 - 100 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 30 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
5. Von der Bundesautobahn A 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
6. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten können. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
7. 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 (Niveauperänderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
8. Da innerhalb des Plangebiets bei Bodenarbeiten das Antreffen von kontaminierten Bodenpartien nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen ein Konzept zum Umgang mit den Auffüllungsböden zu erstellen und mit der Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz, abzustimmen. Sämtliche Bodeneingriffe sind unter fachgutachterlicher Überwachung durchzuführen. Der Bodenaushub ist repräsentativ zu beproben und in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz) einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

9. Da in dem Plangebiet eine Beeinträchtigung durch deponietypische Gase nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen ein Konzept zur Sicherung gegen das Eindringen von Deponiegasen in Gebäude (z. B. durch passive Gasdrainagesysteme o. ä.) zu erstellen und mit der Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz, abzustimmen. Sofern Ver- und Entsorgungsleitungen in die Altablagerung einbinden, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Grabenverfüllung gegen eindringendes Gas gesichert ist (z. B. durch geeignete Folien).
10. 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) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
11. Bauvorhaben in direkter Nachbarschaft zur Hofanlage *An der Lauburg 52* unterliegen dem Umgebungsschutz gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der aktuellen Fassung. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
12. 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.
13. 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.

- 14. 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.

Einziehung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Absatz 5 und § 8 Absatz 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Einziehung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuhebenden Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.

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.