

Bebauungsplan Nr. 629 – In der Steiniger Heide –

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 06.08.2021

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. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA1 – WA4) darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)
2. Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK), bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten. Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, darf die maximale Gebäudehöhe die festgesetzte OK bis zu 0,40 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten, 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)
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 mit der Festsetzung – a – gilt die abweichende Bauweise zur Errichtung von Kettenhäusern mit einer einseitigen Grenzbebauung. Ein Kettenhaus besteht aus einem Wohnhaus und einer Garage bzw. Carport. Eine Kettenhausreihe darf maximal aus fünf Kettenhausscheiben bestehen. Dabei ist
 - a) in den Baufeldern, die so bebaut werden, dass sich die seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen im Nordosten bzw. Südwesten befinden,
 - an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindesten 10 m – gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze – über alle Vollgeschosse heranzubauen. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist in einer Tiefe von mindestens 5 m heranzubauen. Das Staffelgeschoss ist über die gesamte Gebäudebreite zu errichten.
 - an der südwestlichen Grundstücksgrenze gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 5 NBauO.
 - b) in den Baufeldern, die so bebaut werden, dass sich die seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen im Norden (Nordwest) bzw. Süden (Südost) befinden
 - an der nördlichen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 10 m – gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze – über alle Geschosse heranzubauen. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist in einer Tiefe von mindestens 5 m heranzubauen. Das Staffelgeschoss ist über die gesamte Gebäudebreite zu errichten.
 - an der südlichen (südöstlichen) Grundstücksgrenze gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 5 NBauO.

Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist zu verzichten, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

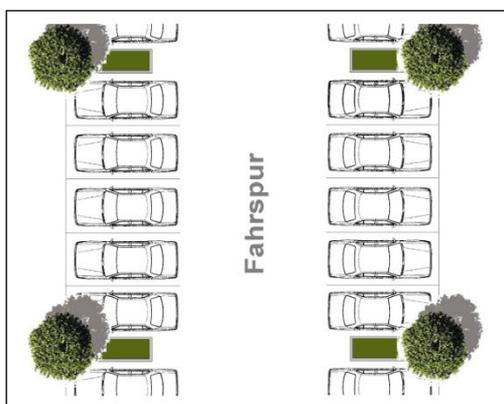
- Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 2 m von der straßenseitigen Baugrenze zu errichten. (Rechtsgrundlage: § 22 Absatz 4 BauNVO)
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind im Plangebiet Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung, einschließlich Gartenhäusern und Gewächshäusern, freizuhalten und ausschließlich gärtnerisch zu nutzen sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB)
 5. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
 6. Stellplätze und Tiefgaragen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
 7. 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 40 % unversiegelt zu belassen und unter Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) 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)
 8. Innerhalb des Plangebiets sind 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. Verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile sind diese, die zur Autobahn A 30 ausgerichtet sind.

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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

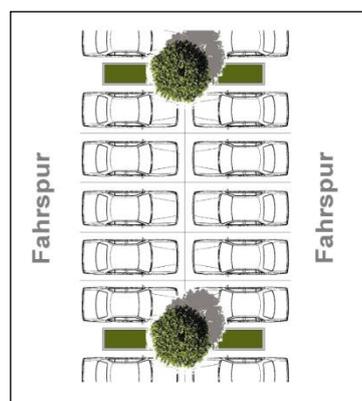
Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils
III	61 - 65 dB(A)	35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros
IV	66 -70 dB(A)	40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros
V	71 - 75 dB(A)	45 dB für Wohnungen 40 dB für Büros

9. In dem Bereich der verkehrslärmzugewandten (Bereiche, die zur Autobahn A 30 ausgerichtet sind) und im Lärmpegelbereich (LPB) \geq III gelegenen Fassaden sind 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
10. In den verkehrslärmzugewandten Grundstücksbereichen (Bereiche, die zur Autobahn A 30 ausgerichtet sind) sind Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zulässig, sofern hier tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 59 dB(A) überschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

11. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA1 und WA2 sind nur zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Einzelhäuser dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
12. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA2 ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Doppelhaushälften dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
13. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz/ Mobilitätsstation/ Aufenthaltsfläche – kann folgenden Nutzungselementen dienen: Mobilitätsstation (gemäß dem Osnabrücker Standard aus dem Projekt Mobil>E Zukunft), Außengastronomie, generationsübergreifende Spielgeräte/ Boulespielfläche, Urban Gardening. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)
14. Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen ≥ 3 cm -, Versickerungsanteil ≥ 30 %, Rasengittersteine, Schotterrassen) 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)
15. Pkw-Stellplätze mit mehr als fünf 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 m^3 (unterirdisch) mit geeignetem Pflanzsubstrat sowie eine offene Baumscheibe von mindestens $2 \text{ m} \times 2 \text{ m}$ Fläche zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist vor Befahren durch Kfz zu schützen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)



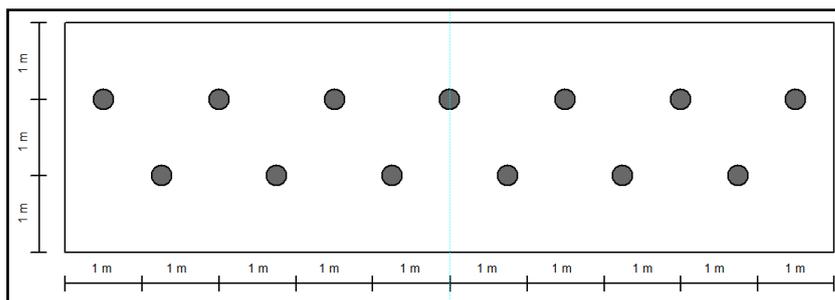
Bsp. Einzelreihung



Bsp. Doppelreihung

16. Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 350 m^2 ist ein heimischer standortgerechter Laubb Baum (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) je angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche 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^3 (unterirdisch) zu gewährleisten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
17. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe, dichtwachsende 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 erset-

zen. Die Pflanzung hat versetzt 2-reihig zu erfolgen. Der Reihenabstand beträgt dabei maximal 1 m, der Pflanzabstand maximal je 1,5 m. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)



Schema zur Pflanzung der Strauchhecke

18. Für die Anpflanzung der in der Planstraße A festgesetzten Einzelbäume sind heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) sowie eine offene Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m Fläche zu gewährleisten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
19. Die im Süden festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als extensive Mähwiese mit Gehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 30 großkronige Bäume anzupflanzen (heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals oder Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung))). (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
20. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind befestigte Wege nur in Form von wassergebundenen Decken herzustellen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
21. Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentlichen Grünflächen weitergeführt werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
22. 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)
23. Den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Grundstücken zugeordnet:
 1. Flurstück 161 und 168/1 der Flur 2 der Gemarkung Linne (Gemeinde Bissendorf) in einer Flächengröße von 21.350 m²
 2. Flurstück 6/2 der Flur 12 der Gemarkung Pente (Stadt Bramsche) in einer Flächengröße von 12.421 m²

Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag des Büros Dense & Lorenz (Stand: 22.07.2021). (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c Baugesetzbuch (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)“)

24. Den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 845 m² in dem städtischen Kompensationspool „Düte“ (Gemarkung Gaste, Gemeinde Hasbergen) zugeordnet. (Rechtsgrundlage: § 9

Absatz 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c Baugesetzbuch (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)“)

Örtliche Bauvorschriften

25. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 25° auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
26. Gebäudedachflächen sind flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche $\leq 20 \text{ m}^2$ ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)
27. 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)
28. Doppelhäuser und Kettenhäuser sind innerhalb eines aneinandergrenzenden Verbundes hinsichtlich der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich zu gestalten. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
29. 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 und luftdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)
30. 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. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)
31. Die Ansichtsfläche von Stützmauern auf Privatgrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen muss aus Natursteinen bestehen. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von $\leq 1,5 \text{ m}$ zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe $\leq 1,5 \text{ m}$ die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen. (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 Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Schalltechnische Untersuchung Verkehr
RP Schalltechnik, Juli 2020
 - Schalltechnische Untersuchung Spielfläche
RP Schalltechnik, Juli 2020
 - Ausbreitungsberechnung für Gerüche
öko-control GmbH, Dezember 2019
 - Artenschutzbeitrag Avifauna
Dense & Lorenz, November 2016
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
Dense & Lorenz, Juli 2021

- Klimaökologische Untersuchung
GEO-NET Umweltconsulting GmbH, November 2017
 - Geotechnische Untersuchung
Prüftechnik Z+L GmbH, Juli 2014
(im Rahmen der früheren Erweiterung des B-Plans Nr. 269)
 - Bodenfunktionsbewertung
Sack + Temme, November 2019
 - Hydrogeologisches Gutachten
OWS, November 2019
 - Baugrundgutachten
OWS, November 2019
 - Deklarationsanalytik
OWS, Dezember 2019
 - Hydrogeologische Untersuchung
BWS, Februar 2020
 - Verkehrsuntersuchung
SHP, Februar 2020
 - Solarenergetische Untersuchung mittels des Computerprogramms GOSOL
Stadt Osnabrück, Februar 2021
 - Kampfmittelauswertung
LGLN, Januar 2020
 - Straßenvorplanung
ibt, Juli 2021
 - Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
ibt, Juli 2021
3. 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 (Niveauänderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
 4. Für das Plangebiet ist eine Gasversorgung seitens der SWO Netz GmbH nicht vorgesehen. Entsprechende Alternativen werden die Stadtwerke Osnabrück AG mit dem Projektentwickler erarbeiten. Anvisiert wird eine leitungsgebundene Wärmeversorgung. Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet dargestellten äußeren Grundstücke im Bereich der Straßen: In der Steiniger Heide, Heinrich-Riepe-Straße und Rektor-Schmidt-Straße. Diese können an die Gasversorgung der SWO Netz GmbH angeschlossen werden, wenn die Anschlüsse der zukünftigen Gebäude direkt über die vorhandenen Versorgungsleitungen realisiert werden können.
 5. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
 6. 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).

7. Von den Bundesautobahnen 30 und 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden
8. Im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen der Bundesautobahn 30) – Bauverbotszone – bzw. von 100 m zur Bundesautobahn – Baubeschränkungszone – dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht bzw. nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (5 9 FStrG).
9. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist mit einer Kampfmittelbelastung (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.
10. 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.
11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Schutzzone III. Die geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die mit Bodeneingriffen im Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen bzw. Auflagen sind im Wasserrechtsantrag zum Bebauungsplan geregelt und umfassen folgende Punkte:
 - (1) Die Verwendung von wassergefährdenden Baumaterialien ist verboten. Für die Baumaßnahmen dürfen keine Materialien verwendet werden, die Stoffe an den Untergrund abgeben und somit die Verwendung von Grundwasser als Trinkwasser beeinträchtigen könnten.
 - (2) Wasserhaltungen, welche mit einzelnen Planung verbunden sind, sind im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Osnabrück zu beantragen.
 - (3) Die Lagerung und die Handhabung von wassergefährdenden Bau-, Kraft- und Betriebsstoffen (auch während der Bauphase) sind verboten.
 - (4) Sämtliche Bauarbeiten sind mit großer Sorgfalt durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass keine wassergefährdenden Stoffe den Untergrund verunreinigen können.
 - (5) Unfälle, die schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser haben können (z.B. Auslaufen von Öl, Platzen von Hydraulikschläuchen usw.), sind sofort der Unteren Wasserbehörde (Tel: 0541-323-2461) und der Polizei (Tel: 0541-3272115) zu melden. Vor Ort sind sofort alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern.
 - (6) In den – im Bereich des Schilfsandsteins (s. Abb.) – geplanten öffentlichen Grün-, Sport- und Spielflächen hat, aufgrund der höheren Grundwasserempfindlichkeit, jeglicher Einsatz und Lagerung wassergefährdender oder auswaschbarer Stoffe (Pflanzenschutz-/Düngemittel, Reinigungsmittel, Bodenbeläge, Baustoffe etc.) zu unterbleiben.
 - (7) Wird bei den Aushubarbeiten Material angetroffen, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel: 0541-323-4145) zu verständigen.
 - (8) Im Rahmen von Baumaßnahmen darf nur natürliches („gewachsenes“), schadstofffreies Bodenmaterial verwendet werden. Der Einsatz von Bodenmaterial ist im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Tel: 0541-323-4145) zu klären.
 - (9) Der Einbau von Ersatzbaustoffen und sonstigen mineralischen Abfällen von Erdaufschlüssen ist verboten, verwendet dürfen nur natürlich anstehende und schadstofffreie Bodenmaterialien im Zuge von Baumaßnahmen zum Wiedereinbau der Aufgrabungen. Muss ein Bodenaustausch erfolgen, darf nur Bodenmaterial verwendet werden, welches die Anforderungen nach LAGA M20 (Z 0) erfüllt. Die Herkunft mit Probenahme- und Probenahmefolgeprotokoll sowie Analytik ist der Unteren Abfallbehörde (Tel: 0541-323-

2434) vor Einbau anzuzeigen und die Behördenentscheidung nach § 62 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einzuholen. Die Anforderungen gelten auch für Ersatzbaustoffe (Recyclingmaterialien), die ausschließlich als Unterbaumaterial in technischen Bauwerken verwendet werden dürfen.

- (10) Es sind die für die Wasserschutzzone III geltenden Richtlinien, Verbote und Beschränkungen der Schutzgebietsverordnung (Verbot des Einbaus von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden, für Bodeneingriffe von größer 2 m wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich etc.) einzuhalten.
- (11) Es sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (W 101 des DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. - Technisch-wissenschaftlicher Verein) einzuhalten.
- (12) Wenn möglich sind Maßnahmen zur Teilkompensation der Grundwasserneubildung zu ergreifen (z. B. durch:
 - a. Ausführung von Fuß- und Radwegen mit wassergebundenen Decken
 - b. Begrenzung des Versickerungsteils bei der Gartengestaltung
 - c. Speicherung/ Nutzung von Regenwasser zu Bewässerungszwecken
 - d. Einsatz trockenheitstoleranter Bepflanzung in den öffentlichen Flächen)
- (13) Für den Straßenbau sind die Vorgaben der geltenden RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu berücksichtigen.
- (14) Die an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossene Abwasserentsorgung hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.
- (15) Für den Bau der Kanalisation ist das gültige ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ sowie die gültigen DIN-Normen für Entwässerungsanlagen (DIN-EN 1610, DIN-EN 12056, DIN-EN 752 usw.) zu berücksichtigen.
- (16) Versorgungsleitungen aller Art, die evtl. durch die Baumaßnahmen berührt werden könnten, hat der Bauherr unabhängig der Baugenehmigung bei den zuständigen Stellen vor Baubeginn zu erkunden.
- (17) Hinsichtlich der Abfallbewirtschaftung ist bei allen Baumaßnahmen die getrennte Sammlung von Abfällen, das Getrennthaltungsgebot von Abfällen zur Verwertung sowie das Vermischungsverbot gefährlicher Abfälle von sonstigen Abfällen zu beachten. Auf die Anforderungen der Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen.
- (18) Sämtliche Nachweise (z. B. Entsorgung, Dichtheit, Bodenschadlosigkeit etc.) und Bestätigungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu dokumentieren.

Die behördliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz).

12. Eine Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Dachflächen ist aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht möglich, so dass durch die Versiegelung eine Reduzierung der Grundwasserneubildung gegeben ist. Aufgrund des allgemeinen Grundwasserschutzes und des bereits stark beanspruchten Grundwasserdargebots im Einzugsgebiet des Wasserwerks Düstrup sollten daher mögliche Minderungsmaßnahmen in die Planungen einbezogen werden. Dazu gehört auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen oder oberirdischen Speichern zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. zur Garten- und Gründachbewässerung) auf privaten Flächen.
13. Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen 22 und 23) in einer Größenordnung von 34.616 m² ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geregelt.
14. 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.
15. 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.

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.