

Bebauungsplan Nr. 656 - Mercatorstraße West - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 01.04.2022

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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, maßgebend.

1. In dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2 BauGB)
2. Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhen-null (NHN). Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe 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. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
4. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu einer Tiefe von 2 m und Terrassen um bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO)
5. 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)
6. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern sind 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. Ausnahmsweise dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen von Bäumen abweichend vom Altstandort vorgenommen werden, wenn der Altstandort aufgrund der Baumdichte

für eine Nachpflanzung nicht geeignet ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB)

7. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich (A) sind heimische standortgerechte Sträucher (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
8. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich (B) ist eine flächendeckende dichte Bepflanzung aus heimischen Kräutern und Stauden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde herzustellen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
9. 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 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) zu gewährleisten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
10. 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)

Örtliche Bauvorschriften:

11. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung < 15° auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
12. Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° sind flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)
13. 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)
14. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen. (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) zulässig. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)

Hinweise:

15. 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.

16. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Baumkataster
 - Erläuterungen zur Verkehrsbelastung
 - Fachbeitrag Artenschutz
 - GOSOL - Berechnung
 - Schalltechnische Beurteilung
 - Straßenvorplanung
 - Verkehrszählung
 - Versickerungsuntersuchung
17. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
18. Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Stadt Osnabrück zur Fernwärmeversorgung (Amtsblatt 1998, S. 1152 ff.), zuletzt geändert durch Satzung vom 19. Juni 2001. Für Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes besteht grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungsrecht sowie ein Anschluss- und Benutzungszwang. Ausnahmen sind in der Satzung geregelt. Im § 5 Absatz 3 ist geregelt, dass grundsätzlich keine Feuerungsanlagen unter anderem zum Zwecke der Gebäudeheizung oder der Warmwasserbereitung betrieben werden dürfen, die Rauch oder Abgase entwickeln.
19. 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).
20. 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.
21. 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.
22. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.

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.