

Bebauungsplan Nr. 662 - Schledehauser Weg 78 - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf zur Auslegung

Stand: 30.06.2022

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 reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 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 Normalhöhennull (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 ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
4. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu einer Tiefe von 1.5 m und Terrassen um bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig. Wenn die Terrasse an zwei Seiten an die Baugrenze angrenzt, darf die Baugrenze an einer Seite um 4 m überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO)
5. Im Bereich der Kronentraufen festgesetzter Bäume und innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 5 BauNVO)
6. In den jeweiligen Lärmpegelbereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

7. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.
8. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, u. ä.) innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen so zu gestalten, dass ein Außengeräuschpegel im Aufenthaltsbereich von 59 dB(A) tags eingehalten wird.
9. Im Plangebiet ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 35 dB im Rauminnen für Büroräume und Ähnliches bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Schalldämmmaß der Fassade nicht beeinträchtigen.
10. Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges 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)
11. Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB)
12. Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Laubbäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang innerhalb der festgesetzten Fläche 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB)

13. Auf jedem Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum, auf jedem Baugrundstück ab 300 m² sind zwei standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Laubbäume müssen einen Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung) und Obstbäume einen Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals aufweisen. Es ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) zu gewährleisten. Bäume mit Erhaltungsgebot gemäß Nr. 11 und 12 können angerechnet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
14. 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:

15. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung < 15° auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
16. 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)
17. 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)
18. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher und privater 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 Ortsbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)

Hinweise:

19. Die in diesem Bbauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.
20. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
- Baumkataster
 - Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse und Avifauna
 - Sachverständigen- Gutachten zum Baumschutz

- Sachverständigen- Gutachten zu Wurzelgräben im Vorfeld der Bebauung am Schledehauser Weg
 - Schalltechnische Immissionsprognose
 - Straßenvorplanung
21. 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 (Niveaueveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
22. 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).
23. 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.
24. 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.

25. 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.

26. 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.