

# Bebauungsplan Nr. 432 - östlich Am Boddenkamp -

## Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 11.01.2024

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist, maßgebend.

1. 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)
2. 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)
3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
4. Vorgartenflächen (Grundstückstreifen 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)
5. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) zu errichten.
6. 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 Mindener Straße bzw. zur Stockumer Straße 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)

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

7. In dem Bereich der verkehrslärmzugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB)  $\geq$  II 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)
8. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Nutzungseinschränkungen für die Außenwohnbereiche ist ab den jeweils genannten Geschossen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verglasung von Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten sicherzustellen, dass tags ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
9. 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<sup>3</sup> (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)
10. Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sind 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
11. Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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 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)
13. Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 350 m<sup>2</sup> ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum (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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> (unterirdisch) zu gewährleisten. (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 Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung bis 15° auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
16. 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 und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 50 m<sup>2</sup> ausgenommen. (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. Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
19. 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 Ortsbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)

20. 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)

**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:
  - Faunistische Bestandsaufnahmen und Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Volpers + Mütterlein (12/2017)
  - Bodenfunktionsbewertung, Geobüro Sack (01/2021)
  - Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Geobüro Sack (02/2021)
  - Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro Hahm (09/2021)
  - Schalltechnische Untersuchung, HeWes Umweltakustik (02/2023)
  - Vorplanung Wasserwirtschaft & Lärmschutzwand, Ingenieurplanung Wallenhorst (05/2023)
  - Straßenvorplanung, Ingenieurplanung Wallenhorst (05 + 07/2023)
  - Mobilitätskonzept, inno2grid / ZIV (07/2023)
  - landschaftsökologischer Fachbeitrag, Volpers + Mütterlein (09/2023)
3. Den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 34/7 der Flur 2 der Gemarkung Hustädte in der Stadt Melle in einer Flächengröße von 9.867 m<sup>2</sup> zugeordnet. Hierzu erfolgt eine Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB. Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag des Büros Volpers + Mütterlein (Stand: 09/2023). (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1a Satz 2 Baugesetzbuch (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.)“)
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 (Niveauänderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
5. Die Stadtwerke Osnabrück AG behält sich vor, den Anschluss der Grundstücke im Plangebiet an das Gasversorgungsnetz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu prüfen.
6. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.

7. Die Flächen für öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gegen Befahren und Betreten durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune zu schützen.
8. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nach dem NIBIS-Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) drei Einschränkungsgründe für die Erdwärmennutzung mit Erdwärmesonden angegeben werden:
  - Festgesteinsverbreitung mit möglichem Grundwasserstockwerksbau
  - Gefährdungsbereich durch artesische Grundwasserverhältnisse
  - Gefährdungsbereich durch SulfatgesteinsverbreitungDas Plangebiet ist daher als kritisch für die Nutzung von Erdwärmesonden einzustufen, und es ist mit zusätzlichen Auflagen zu rechnen.

Eine Erdwärmennutzung mittels Erdwärmekollektoren ist in diesem Bereich möglich, aber voraussichtlich erlaubnispflichtig. Der Grundwasserflurabstand liegt laut Flurabstandskarte im Bereich von 2 m und 3 m. Vor Antragstellung ist eine Sondierung bis mindestens 1 m unterhalb der geplanten Einbautiefe des Kollektors erforderlich, um den tatsächlichen Grundwasserstand zu ermitteln. Bei Einbau der Erdwärmekollektoren im Grundwasser ist eine allseitige Ummantelung der Kollektorrohre mit grundwasserunschädlichem Dichtmaterial erforderlich oder falls dies nicht möglich ist, der Betrieb nur mit nicht wassergefährdendem Wärmeträgermedium zulässig.

9. Für das Plangebiet kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgen. Daher sind ergänzende Maßnahmen gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, wie eine Löschwasserzisterne oder andere Alternativen vorzuhalten.
10. Das Plangebiet wird in der Starkregengefahrenkarte der Stadt Osnabrück durch Flächen mit einer hohen Überflutungsgefahr gekennzeichnet. Im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Grünflächenplanung sowie bei der Hochbauplanung ist darauf ausreichend Rücksicht zu nehmen. Ggf. sind Straßenräume oder Freiflächen durch eine entsprechende Höhenplanung auszugestalten.
11. 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).
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.
15. 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.