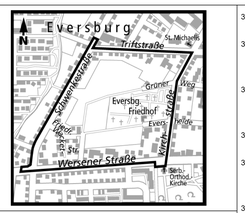
STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 38
Eversburger Friedhof

mit örtlichen Bauvorschriften

Arbeitsplan

Abzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich aller Änderungen.
Stand: 07.06.2019



Die Plangrundlage stellt den Bestand von Februar 2024 dar.

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,7 — Geschoss-flächenzahl
- GRZ 0,4 — Grund-flächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse
- (V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 12,4 m über NHN — Traufhöhe, als Höchstmaß
- OK 116,0 m über NHN — Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- f — Fußweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abfall

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- As — Sammelanlage für Abfall
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können - Bodenkontaminationen -

Anforderungen an die Gestaltung

- SD — Dachform
- DN 35° - 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
- Firstrichtung
- Wohngebäude, Gebäude für öffentliche Zwecke *
- Wirtschafts-, Gewerbe- und Nebengebäude *

* Inhalt des Liegenschaftskatasters

- Bauliche Anlage, nicht Inhalt des Liegenschaftskatasters

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Garagenflächen sind Garagen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
2. Die Baugrundstücke müssen mindestens 300 qm groß sein.
3. Die mehrgeschossigen Bauteile dürfen eine Tiefe von 12,0m nicht überschreiten.
   Die restliche überbaubare Fläche kann im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung eingeschossig bebaut werden.

Textliche Festsetzung zur 1. Änderung

Die Baugrundstücke müssen mindestens 300 qm groß sein.

Textliche Festsetzung zur 2. Änderung

1. Die Baugrundstücke müssen mindestens 300 qm groß sein.

Textliche Hinweise zur 2. Änderung

1. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen insoweit eingeschränkt, als die Stadtwerke Osnabrück deren Errichtung zustimmen müssen.

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung

1. Die Baugrundstücke müssen mindestens 300 qm groß sein.

Hinweise zur 3. Änderung

1. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen insoweit eingeschränkt, als die Stadtwerke Osnabrück und die Stadt Osnabrück deren Errichtung zustimmen müssen.

Textliche Festsetzungen zur 7. Änderung

Für diese Bebauungsplanänderung 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.
Innerhalb des Änderungsbereichs gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO gelten im Plangebiet Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO dürfen innerhalb des Wohngebietes WA 3 Gebäudetraufen (Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Gebäudeaußenwand) eine Höhe von 67,1 m (über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Traufen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachgauben bleiben außer Betracht.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind nur Kettenhäuser, die aus einem grenzständigen Wohngebäude mit einer unmittelbar angebauten grenzständigen Garage bestehen, zulässig. Hierbei sind Hausgruppen aus mindestens fünf Kettenhäusern zulässig.
4. Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA Z eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Danach wird bei Kettenhäusern auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet.
5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1a, WA 1b, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 Einzelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser sowie Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen und jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen beinhalten.
6. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1a, WA 1b, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 Garagen zwischen der das entsprechende Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
7. Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen zu höchstens 50% versiegelt werden. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sogenannte Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.
8. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen nicht zulässig.
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen 1 bis 4 in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. 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.

	Fassaden	Geschosse	Einstufung Lärmpeglbereich (LPB) nach DIN 4109 Nutzung (erforderliches Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils WA
Teilbereich 1	alle Fassaden	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	LPB IV 40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros
Teilbereich 2	alle Fassaden	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	LPB III 35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros
Teilbereich 3	alle Fassaden	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	LPB III 35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros
	alle Fassaden	2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss	LPB IV 40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros
Teilbereich 4	alle Fassaden	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss	LPB IV 40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros

10. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen 1 bis 4 im Bereich der verkehrslärmzugewandt gelegenen Fassaden 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.
11. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA im Bereich der straßenlärmzugewandt gelegenen Grundstücksbereiche zur *Kirchstraße* Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zulässig. Dies gilt nicht, sofern der Außenwohnbereich im Schallschatten eines Gebäudes liegt und hier tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.
12. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind die Kellergeschosse mit wasserundurchlässigen Baustoffen und in wasserundurchlässiger Weise herzustellen. Dies gilt nicht, sofern nachgewiesen wird, dass der gemäß DWA-A 138 geforderte Mindestabstand zwischen den auf dem Grundstück notwendigen Versickerungsanlagen und der Wohnbebauung eingehalten wird.
13. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen.
14. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) 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 m² ausgenommen.
15. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB ist auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA, WA 1a, WA 1b, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ab einer Grundstücksgröße von 500 m² 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) pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
16. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist Bauleitplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereit gehalten. 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) zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.

17. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB sind auf den festgesetzten Flächen (Plandarstellung: V1) zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.
18. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB sind Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, 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, besatzgt, 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.
19. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2- reihige 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 ersetzen.
20. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind im Plangebiet Abriss-, Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen erst dann zulässig, wenn folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG entsprechend den Ausführungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan (Landschafts- und Freiraumplanung Weidmann GmbH, Juli 2018) tatsächlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß den folgenden Vorgaben hergestellt sind und entsprechend bewirtschaftet werden:
    - CEF-M1: Auf der festgesetzten Fläche sind nach fachgerechter Vorbereitung der Fläche 3-reihige Strauch-Baumhecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste C (s. Begründung)) auf einer Länge von ca. 110 m und mit einer Breite von 5 m entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 5 Jahren ist einzuplanen.
    - CEF-M2: Anbringung von fünf Höhlenbrüter-Nistkästen an den Bäumen (Höhe: ca. 3 m bis 4 m) sowie drei Halbhöhlen-Nistkästen in geschützter Lage von bestehender Bebauung (z. B. Kapelle) im Bereich der Friedhofsfläche.
21. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den Ausführungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan (Landschafts- und Freiraumplanung Weidmann GmbH, Juli 2018) herzustellen und zu bewirtschaften:
    - M3: Erhalt, Pflege und Bewirtschaftung sowie Weiterentwicklungsmaßnahmen zum Sandtrockenrasen - die Kontrolle der Fläche erfolgt durch regelmäßige Vegetationskartierungen (Einrichtung von mind. zwei Dauerquadraten) im Rahmen des Monitorings. Sollten sich dem Erhalt des Biotops entgegenstehende Entwicklungen andeuten, ist die Pflege entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
    - M4: Auf der festgesetzten Fläche sind nach fachgerechter Vorbereitung der Fläche 3-reihige Strauch-Baumhecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) auf einer Länge von ca. 45 m und mit einer Breite von 5 m entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 5 Jahren ist einzuplanen.
22. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen für die Durchführung von Baumaßnahmen im Planbereich sowie für Verkehrswege und Gemeinbedarfsanlagen nicht befahren und betreten werden und sind vor Baubeginn im Norden, Osten und Süden durch unverrückbare, mindestens 1,2 m hohe Schutzzäune hiervor zu schützen. Hierzu sind Eichenspaltlinge in einem Abstand von ca. 4 m ca. 60 cm tief zu setzen und ist ca. 1,2 m über Geländeoberkante mit Rickstangen miteinander zu verbinden.
23. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind, um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, für die öffentliche Straßenbeleuchtung LED-Lampen oder Leuchtmittel mit ähnlich geringer Lockwirkung zu verwenden.
24. Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentlichen Grünflächen respektive Kompensationsflächen weitergeführt werden.

Zuordnungsfestsetzungen zur 7. Änderung:

25. Gemäß § 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, 41 ff.)" sind den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche M4) zugeordnet. Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Landschaftsökologischen Fachbeitrag (Dipl. Ing. Thomas Weidmann, Osnabrück, Stand: Juli 2018).
26. Gemäß § 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, 5. 41 ff.)" sind den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 85.896 m² in den städtischen Kompensationspools „Belmer Bach" (Gemarkung Gretesch) sowie „Rubbenbruch" (Gemarkung Osnabrück) zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur 7. Änderung

27. Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind als begrünte Flachdächer mit einer Neigung < 15° auszubilden.
28. Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 3 sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° auszubilden.
29. Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° oder als begrünte Flachdächer mit einer Neigung < 15° auszubilden.
30. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung, der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.
31. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Außerdem sind dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) zulässig.
32. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- oder 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.
33. 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.
34. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von ≤ 0,75 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe ≤ 0,75 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
35. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind über offene Überfälle an die Rinnensysteme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzuschließen.
36. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen) auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Versickerung zu bringen. Die Oberfläche der Straße ist so zu gestalten, dass bei Vollfüllung der Versickerungsmulden das Wasser oberflächlich kontrolliert entsprechend dem Geländegefälle in die nächst tiefer gelegene Versickerungsanlage weitertransportiert wird. Letztendlich erfolgt ein oberflächlicher Notüberlauf aus dem Planbereich in die Straßenabläufe der *Schwenkestraße*.

Hinweise zur 7. Änderung:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereit gehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
   - Schalltechnische Beurteilung, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 20.06.2018
   - Faunistischer Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ingenieur- und Sachverständigenbüro Thomas Baum, 22.04.2016
   - Statusbestimmung von Breitflügelfledermäusen in der Stadt Osnabrück - Pilotprojekt Eversburg -, Dense & Lorenz, Februar 2016
   - landschaftsplanerischer Fachbeitrag inkl. Bestands-, Bewertungs- und Maßnahmenplan, Landschafts- und Freiraumplanung Weidmann GmbH, 11.07.2018
   - Bodenfunktionsbewertung, Büro Sack + Temme GbR, 28.06.2013
   - Hydrogeologisches Gutachten, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Büro Sack + Temme GbR, 27.03.2017
   - Wasserwirtschaftliche Stellungnahme, Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, 17.04.2018
   - Solarenergetische Untersuchung des städtebaulichen Konzeptes, Gosol, Stadt Osnabrück, August 2018
   - Verkehrsplanung, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 01.06.2018
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 Geländeveränderungen (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
4. Die SWO Netz GmbH informiert, dass eine Gasversorgung für den Änderungsbereich nicht vorgesehen ist.
5. Die Versickerungsanlagen der privaten Grundstücke sowie die Muldenrigolen im Straßenraum sind auf ein 5-jähriges Regenereignis auszulegen.
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 oder -4433, 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. 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. Eine Oberflächensondierung wurde von der Stadt Osnabrück in Auftrag gegeben. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
8. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist mit Bodenkontaminationen durch Altablagerungen, PAK o.ä. zu rechnen. Sollten diese Bereiche zukünftig als unversiegelte Gartenbereiche genutzt werden, sind die hier notwendigen Beprobungs- und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen vor der Durchführung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz) abzustimmen.
9. 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.
10. Die zur erhaltenden Bäume und Vegetationsbestände sind unter Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) vor Baubeginn vor Schäden zu schützen.
11. Es wird eine fachkundige Begleitung bzw. Umweltbaubegleitung (UBB) empfohlen, deren Umfang im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Osnabrück abgestimmt werden soll.
12. 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 Abs. 2 Nrn. 13 und 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 einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
13. 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.
14. 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 zur 7. Änderung:

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.

Bebauungsplan Nr. 38
Eversburger Friedhof
In Kraft getreten am 15.02.1972 (Es gilt die BauNVO von 1968)

1. Änderung (§13 BBauG)
Bereich: Friedrich-Wacker-Straße und Eversheide
In Kraft getreten am 14.09.1979 (Es gilt die BauNVO von 1977)

1. vereinfachte Änderung (§ 13 BBauG)
Bereich: Grundstück Wersener Straße 82
In Kraft getreten am 02.05.1980 (Es gilt die BauNVO von 1977)

2. vereinfachte Änderung (§ 13 BBauG)
Bereich: Friedrich-Wacker-Straße
In Kraft getreten am 20.06.1980 (Es gilt die BauNVO von 1977)

3. vereinfachte Änderung (§ 13 BBauG)
Bereich: Fußweg östlich Friedrich-Wacker-Straße
In Kraft getreten am 04.06.1982 (Es gilt die BauNVO von1977)
>>> überholt durch die 3. Änderung <<<

2. Änderung (§ 13 BauGB)
Änderungsbereich: Wersener Straße 88 bis 102 (grd. Hs. Nr.