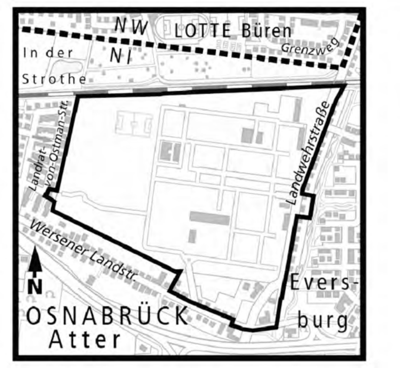
STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 574
Landwehrviertel

mit örtlichen Bauvorschriften



Maßstab 1:1000

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. z. Z. gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. z. Z. gültigen Fassung hat der Rat am 05.04.2016 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osnabrück, 19.04.2016

gez. W. Griesert

Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat am 10.02.2015 gefasst und am 14.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligungsmöglichkeit gem. §13a Abs. 3 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand vom 16.02.2015 bis 13.03.2015 Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Planaushang vom 16.02.2015 bis 13.03.2015 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.02.2015 bis 13.03.2015.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat hat am 03.11.2015 dem Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.11.2015 bis 17.12.2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 17.11.2015 bis 17.12.2015 eingeholt.

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Rat hat am dem geänderten Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der geänderte Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom bis erneut eingeholt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat hat am 05.04.2016 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung vom 22.04.2016 im Amtsblatt für die Stadt Osnabrück in Kraft getreten.

Unterschriften:

gez. Otte	gez. Schürings	gez. Clodius
Stadtrat	Fachbereichsleiter	Fachdienstleiter

Vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Osnabrück, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte[1)]

[1)] © 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2016).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, 18.04.2016

gez. D. Eckert

Vermessungsdirektorin

Maß der baulichen Nutzung

III / III - V / (V) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; als Mindest- und Höchstmaß; zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	0,4 0,8
II	ED,o
SD	

Art der baulichen Nutzung: MI Mischgebiet, SO Sondergebiet, WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ): Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ): Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß; II-VI als Mindest- und Höchstmaß; (II) zwingend

Bauweise: a abweichende Bauweise; o offene Bauweise; D Doppelhäuser; E Einzelhäuser; H Hausgruppen

Dachform: FD Flachdach; SD Satteldach

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Bahnanlagen

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen — F + R Fuß- und Radweg

V Verkehrsberuhigter Bereich — P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen

Private Grünflächen — Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Hochwasserrückhaltebecken

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume — Anpflanzen: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(D) Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 zwischen unterschiedlichen Vollgeschossen im Sinne einer Baugrenze oder Höhe von Gebäudeteilen

OK 73,5 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt; OK Oberkante; NHN Normalhöhennull

(TB) Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

DN (z. B. 0° - 3°) Dachneigung — T Trafostation

Hauptfirstrichtung

M1 Flächen für CEF-Maßnahmen gem. §44 Abs. 5 BNatSchG
M2 Kompensationsfläche
M3 Biotop geschützt gem. § 30 BNatSchG
M4 Regenrückhaltebecken

Wohngebäude, Gebäude für öffentliche Zwecke *

Wirtschafts-, Gewerbe- und Nebengebäude *

* Inhalt des Liegenschaftskatasters

Bauliche Anlage, nicht Inhalt des Liegenschaftskatasters

Textliche Festsetzungen

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), maßgebend.

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 1-9 und 11 (WA 1-9, 11) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 10 (WA 10) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
   - Tankstellen
3. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten 1-2 (WA 1-2) entlang der Planstraße A nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 3-8 und 10-11 (WA 3-8, 10-11) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
5. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten 9 (WA 9) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
6. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten
7. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
8. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel" Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² sowie ein(e) Backshop/Bäckerei mit Café/ Gastronomie mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m² zulässig.
   Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment in einer Größenordnung von jeweils maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
• Antiquitäten (außer antike Möbel) • Bücher • Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation • Elektrokleingeräte • Foto, Film • Geschenkartikel • Glas, Porzellan, Keramik • Hausrat • Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) • Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer Schulranzen, etc.) • Musikinstrumente, Musikalien • Oberbekleidung (Damen/Herren/Kinder) • Schuhe • Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel) • Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausrüstung, Waffen) • Uhren und Schmuck • Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger, etc.) • Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung	• Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, Apothekenwaren und pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren) • Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) • Lebensmittel (inkl. Getränke) • Optik, Hörgeräteakustik • Reformwaren • Schnittblumen • Schreibwaren	• Babyartikel (Kinderwagen, Kindermöbel, etc.) • Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge • Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat) • Büromaschinen, Büroeinrichtung • Elektrogroßgeräte („Weiße Ware") • Fahrräder (inkl. Zubehör) • Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf • Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße) • Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) • Kfz-Zubehör • Leuchten, Lampen, Leuchtmittel • Möbel (inkl. Matratzen und antike Möbel) • Sportgroßgeräte • Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung)

„Osnabrücker Liste 2010"

   Ausnahmsweise können Nutzungen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
9. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten darf.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Ausnahmsweise können Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1,00 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Straßenbilds entstehen.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen in den Gebieten, in denen nur Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig sind, Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen. Einzelhäuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen und Doppelhäuser nicht mehr als eine Wohnung je Doppelhaushälfte haben. Einzelne Reihenhäuser (H) dürfen jeweils nur eine Wohnung haben.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen 1 bis 7 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 der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen. Sofern für Gebäude infolge der Gebäudehöhe und -stellung in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte (nachts) (DIN 18005) vor einzelnen Fassaden nicht überschritten werden, kann an den betreffenden Fassaden auf passiven Schallschutz verzichtet werden. Außerdem ist in diesem Fall über Fenster in diesen Fassaden eine Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ohne schallgedämmte Lüfter möglich.

Teilbereiche	Geschosse	Fassadenseite	Lärmpegelbereiche (LPB)
TB 1	alle Geschosse	Fassaden zur Schienenstrecke	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)
	alle Geschosse	Seitenfassaden zur Schienenstrecke	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
	alle Geschosse	übrige Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 2	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 3	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB II (30 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 4	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)
TB 5	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB 6	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)
TB 7	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB IV (40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros)

13. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen (TB) aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
14. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind in einem Korridor von 45 m beiderseits vom Fahrbahnrand der Planstraße A und 16 m vom Fahrbahnrand der Planstraße B immer auf der Gebäudeseite vorzusehen, die von der jeweils relevanten (genannten) Straße abgewandt sind. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
15. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind im Teilbereich 6 (TB 6) nicht zulässig. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
16. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1-10 (WA 1-10) bis zur Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Schienenstrecke nördlich des Geltungsbereich (Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,0 m SOK), entsprechend den Annahmen in der zu diesem Bebauungsplan erfolgten schalltechnischen Beurteilung durch IPW Ingenieurplanung (Juli 2015), nicht zulässig.

Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m² flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
18. In den allgemeinen Wohngebieten 7-8 (WA 7-8) ist auf Grundstücken größer als 400 m² die Oberflächenentwässerung über die Versickerung auf dem Grundstück sicherzustellen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen.
19. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. 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 m³ zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
20. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind Bäume, 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 Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
    b.) Wird ein Baum, 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 20-25 cm in 1,0 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.
21. Gemäß § 9 Abs. 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.)" sind den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool „Pye" in einer Flächengröße von 50.231 m² zugeordnet.
22. Gemäß § 9 Abs. 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.)" sind den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 120, 144/4, 144/7, 144/8 der Flur 4 der Gemarkung Hellern in einer Flächengröße von 3.283 m² und auf den Flurstücken 100/4, 100/8, 98/4 der Flur 11 der Gemarkung Schinkel in einer Flächengröße von 14.862 m² zugeordnet.
23. 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 während der Bauzeit durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune hiervor zu schützen.
24. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß der folgenden Vorgaben zu bewirtschaften:
    - M1: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes.
      Im Bereich angrenzender Fuß- und Radwege ist der Bereich der Bankette auf einer Breite von 1 m entsprechend häufiger (14-tägig) zu mähen.
    - M2: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes.
      Im Bereich angrenzender Fuß- und Radwege ist der Bereich der Bankette auf einer Breite von 1 m entsprechend häufiger (14-tägig) zu mähen.
    - M3: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes.
      Die Kontrolle der Fläche erfolgt durch regelmäßige Vegetationskartierungen (Einrichtung von 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: Einsaat der Böschungsbereiche des RRB mit dem Ziel der Entwicklung artenreichen extensiven Grünlands (RSM 8.1), der Sohlbereich ist der Sukzession zu überlassen und nicht einzusäen.
25. Baumüberhänge auf benachbarte Grundstücke von Bäumen, die als Teil der CEF-Maßnahmen gepflanzt sind, sind von den direkten Nachbarn zu dulden.
26. Für die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersuchten Arten als Leuchtmittel gelbe LED, Natriumniederdruckdampflampen oder Orangefilter vor weißen Lampen einzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

27. In den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein allseitiger Rücksprung der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe auszubilden.
28. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.
29. In den allgemeinen Wohngebieten 3-9 und 11 (WA 3-9, 11) sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Innerhalb „zusammenhängender Wohnnachbarschaften" (s. Hinweis Nr. 3) sind die Dachformen der Hauptbaukörper einheitlich zu wählen.
30. Flachdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 3° auszubilden.
31. Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 7° bis 13° auszubilden.
32. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° auszubilden.
33. Satteldächer sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern traufständig zur Straße auszubilden.
34. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30° zulässig.
35. Dachaufbauten (Gauben) sind nur an den straßenabgewandten Seiten des Hauptdaches zulässig. Weist das Hauptgebäude einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von 10 m auf, sind Dachaufbauten auch an der straßenzugewandten Seite des Hauptdaches zulässig.
36. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) mit einer Gesamtbreite von mehr als 1/3 der Breite der darunter liegenden Gebäudefassade sind nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum seitlichen Abschluss des Hauptdachs einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
37. Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) sind mit einer Dachneigung von 0° bis 3° auszubilden.
38. Garagen sind der Fassade des Hauptgebäudes in Material und Farbe anzupassen.
39. Garagen und Carports dürfen jeweils nur einen Pkw-Einstellplatz beinhalten.
40. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung ist pro Haushälfte maximal eine Garage oder ein Carport zulässig. Weitere Pkw-Einstellplätze sind als offene Stellplätze auszubilden.
41. Auf Grundstücken mit Hausgruppenbebauung sind auf der Fläche der Vorgärten zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie offene Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Weist das Hauptgebäude einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von 10 m auf, kann maximal eine Garage oder ein Carport im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen werden.
42. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der seitliche Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m ist einzuhalten.
43. Sofern eine Fläche „Nebenanlagen (Gartenhäuser)" auf dem Grundstück festgesetzt ist (Tiefe 4,0 m), sind Nebengebäude nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports.
44. Vorgärten sind zu mindestens 50% ihrer Fläche zu begrünen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Gebäudefassade des Hauptgebäudes und der zu dieser Fassade nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
45. Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Gebäudefassade des Hauptgebäudes und der zu dieser Fassade nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
46. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen außerhalb von Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,8 m hohen sichtdurchlässigen Zaunanlagen als Rankhilfe, zulässig.
47. Stützmauern müssen aus sichtbaren Natursteinen bestehen und sind nur in Trockenbauweise herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe ≤ 1,2 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
48. Sichtundurchlässige Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von max. 4,0 m zulässig. Terrassentrennwände müssen direkt an der Außenwand des Hauptgebäudes anschließen.
49. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Fuß- und Radwege (Tiefe 2,5 m) sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) zu bepflanzen. Einfriedungen in Form von geschlossenen Hecken und Zäunen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Hinweise:

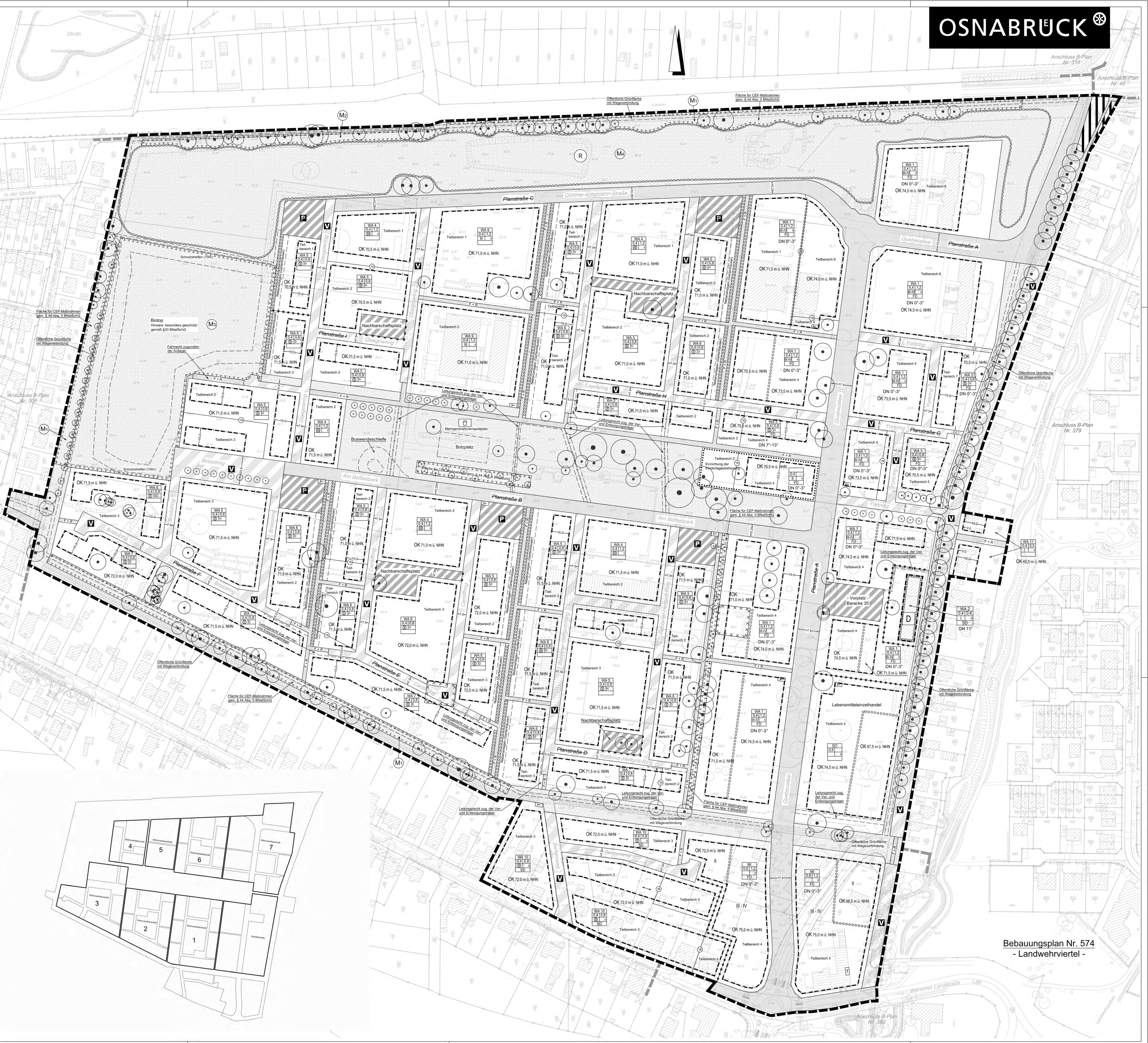
1. Vorhaben, die nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben im Sinne des § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zählen, sind im Vorfeld eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität einer von der Stadt Osnabrück zu benennenden Baukommission zur Freigabe vorzulegen.
2. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 eingesehen werden.
3. Als eine „zusammenhängende Wohnnachbarschaft" gelten die Flächen, die durch den zugehörigen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen werden (s. Begründung Abb. Abgrenzung der Wohnnachbarschaften). Ausgenommen hiervon sind die allgemeinen Wohngebiete 9 (WA 9), da diese aufgrund ihrer Größe und Zuschnitt eine eigene Wohnnachbarschaft im Landwehrviertel bilden. Daneben bilden die Quartiersmitte und die nördliche Hälfte der Wohnbebauung entlang der Planstraße A jeweils eine eigene Wohnnachbarschaft.
4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5. Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Kasernenanlage und angrenzende Flächen. 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.
6. Für das gesamte Kasernenareal kann nicht ausgeschlossen werden, dass partiell oberbodennahe Verunreinigungen vorzufinden sind.
7. Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen (Schutzstreifen 5,0 m) und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5,0 m - 7,0 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.
8. Auf den Flächen der Fuß- und Radwege zwischen den Wohnnachbarschaften werden voraussichtlich Leitungen durch den Versorgungsträger verlegt werden. Dies ist insbesondere bei der Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen.
9. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
10. Die im Plangebiet dargestellten Grundstücke können nur an die Gasversorgung der Stadtwerke Osnabrück angeschlossen werden, wenn es wirtschaftlich umsetzbar ist.
11. Das Plangebiet wird von vorhandenen (Eisenbahnstrecke) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Haupterschließungsstraße, Buswende und öffentliche Parkplätze) tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
12. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen während sensibler Zeiten 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 artenschutzkundigen Fachmann 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 artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.
13. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
14. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer Bäume,die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB zu erhalten sind, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
15. Zur dauerhaften Sicherung der im Zuge der CEF-Maßnahmen anzupflanzenden Bäume werden vertraglich Grunddienstbarkeiten zulasten der angrenzenden Grundstücke im Grundbuch gesichert.
16. Das Gebäude „Baracke 35" ist in die Liste der Kulturdenkmale der Stadt Osnabrück aufgenommen worden und unterliegt den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals sind genehmigungspflichtig.
17. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
18. Im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Während der Baumaßnahmen sind die Signalkabel zu sichern und eine ordnungsgemäße Kabelführung ist herzustellen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
19. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
20. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Von einer Versickerung in Gleisnähe ist abzusehen.
21. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
22. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
23. Von der Landesstraße 88 sowie derer Verbindungsrampen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Widmung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Abs. 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 Abs. 5 und § 8 Abs. 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.

Zu der Planung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
  - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
  - Bodenfunktionsbewertung
  - Biotoptypenkartierung
  - Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung - Screening
  - Altbaumbewertung
- Entwässerungsvorplanung
- Vorplanung Verkehrsnetz
- Schalltechnische Beurteilung
- Orientierungsuntersuchung Altlasten
- Detailuntersuchung Altlasten
- Historisch genetische Rekonstruktion Kampfmittel
- Potential- und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel
- Solarenergetische Überprüfung nach GOSOL Stadt Osnabrück