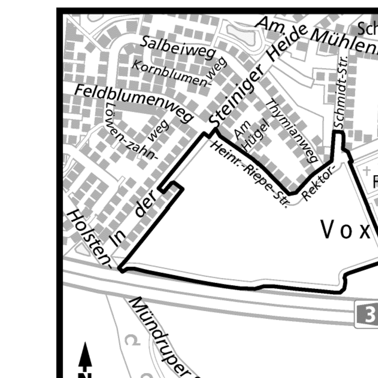
STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 629
In der Steiniger Heide

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 15.03.2022 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osnabrück, 21.03.2022

gez. Katharina Pötter

Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat am 29.01.2019 gefasst und am 02.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligungsmöglichkeit gem. §13a Abs. 3 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand vom / bis / 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 02.09.2019 bis 27.09.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 02.09.2019 bis 27.09.2019.

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

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.09.2021 dem Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.10.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 12.10.2021 bis 12.11.2021 eingeholt.

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

Der Verwaltungsausschuss 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 15.03.2022 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung vom 25.03.2022 im Amtsblatt für die Stadt Osnabrück in Kraft getreten.

Unterschriften:

gez. Otte	gez. H. Clodius	gez. A. Reuschel kommissarische
Stadtrat	Fachbereichsleiter	Fachdienstleitung

Vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung

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

[1)] © 2021 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 Dezember 2021).
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, 16.03.2022

gez. Radermacher

Stadtvermessungsoberrat

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OK 10,5m — Oberkante, als Höchstmaß über Straßenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Quartiersplatz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz / Mobilitätsstation / Aufenthaltsfläche

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

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

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Sportplatz

Spielplatz

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

GW — Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung

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

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

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St / TGa — Stellplätze / Tiefgarage

LPB — Lärmpegelbereich

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung der angrenzenden Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Anforderungen an die Gestaltung

FD / PD — Dachform: FD Flachdach, PD Pultdach

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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021 maßgebend.

1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA1 - WA4) darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)
2. Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK), bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten. Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, darf die maximale Gebäudehöhe die festgesetzte OK bis zu 0,40 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten, überschreiten. Höhenüberschreitungen 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. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 mit der Festsetzung - a - gilt die abweichende Bauweise zur Errichtung von Kettenhäusern mit einer einseitigen Grenzbebauung. Ein Kettenhaus besteht aus einem Wohnhaus und einer Garage bzw. Carport. Eine Kettenhausreihe darf maximal aus fünf Kettenhausscheiben bestehen. Dabei ist
   a) in den Baufeldern, die so bebaut werden, dass sich die seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen im Nordosten bzw. Südwesten befinden,
      - an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 10 m - gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze - über alle Vollgeschosse heranzubauen. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist in einer Tiefe von mindestens 5 m heranzubauen. Das Staffelgeschoss ist über die gesamte Gebäudebreite zu errichten.
      - an der südwestlichen Grundstücksgrenze gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 5 NBauO.
   b) in den Baufeldern, die so bebaut werden, dass sich die seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen im Norden (Nordwest) bzw. Süden (Südost) befinden
      - an der nördlichen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 10 m - gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze - über alle Geschosse heranzubauen. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist in einer Tiefe von mindestens 5 m heranzubauen. Das Staffelgeschoss ist über die gesamte Gebäudebreite zu errichten.
      - an der südlichen (südöstlichen) Grundstücksgrenze gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 5 NBauO.

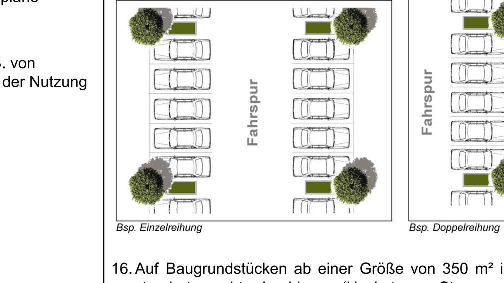
   Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist zu verzichten, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

   Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 2 m von der straßenseitigen Baugrenze zu errichten. (Rechtsgrundlage: § 22 Absatz 4 BauNVO)
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind im Plangebiet Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung, einschließlich Gartenhäusern und Gewächshäusern, freizuhalten und ausschließlich gärtnerisch zu nutzen sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB)
5. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
6. Stellplätze und Tiefgaragen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO)
7. Vorgartenflächen (Grundstücksstreifen 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)
8. 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 Autobahn A 30 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)

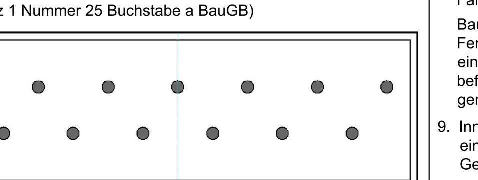
Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R´w, res des Außenbauteils
III	61 - 65 dB(A)	35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros
IV	66 -70 dB(A)	40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros
V	71 - 75 dB(A)	45 dB für Wohnungen 40 dB für Büros

9. In dem Bereich der verkehrslärmzugewandten (Bereiche, die zur Autobahn A 30 ausgerichtet sind) und im Lärmpegelbereich (LPB) ≥ III 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)
10. In den verkehrslärmzugewandten Grundstückbereichen (Bereiche, die zur Autobahn A 30 ausgerichtet sind) sind Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zulässig, sofern hier tagsüber ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 59 dB(A) überschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
11. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA1 und WA2 sind nur zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Einzelhäuser dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
12. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA2 ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Doppelhaushälften dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
13. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz/ Mobilitätsstation/ Aufenthaltsfläche - kann folgenden Nutzungselementen dienen: Mobilitätsstation (gemäß dem Osnabrücker Standard aus dem Projekt Mobil>E Zukunft), Außengastronomie, generationsübergreifende Spielgeräte/ Boulespielfläche, Urban Gardening. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)
14. 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)
15. 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 m³ (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)



Bsp. Einzelreihung — Bsp. Doppelreihung

16. Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 350 m² 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 m² 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 m³ (unterirdisch) zu gewährleisten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
17. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe, dichtwachsende 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. Die Pflanzung hat versetzt 2-reihig zu erfolgen. Der Reihenabstand beträgt dabei maximal 1 m, der Pflanzabstand maximal je 1,5 m. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)



Schema zur Pflanzung der Strauchhecke

18. Für die Anpflanzung der in der Planstraße A festgesetzten Einzelbäume sind heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) sowie eine offene Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m Fläche zu gewährleisten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
19. Die im Süden festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als extensive Mähwiese mit Gehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 30 großkronige Bäume anzupflanzen (heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals oder Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)). (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB)
20. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind befestigte Wege nur in Form von wassergebundenen Decken herzustellen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
21. Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentlichen Grünflächen weitergeführt werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
22. 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

23. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 25° auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
24. 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 mit einer Dachfläche ≤ 20 m² ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)
25. 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)
26. Doppelhäuser und Kettenhäuser sind innerhalb eines aneinandergrenzenden Verbundes hinsichtlich der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich zu gestalten. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)
27. 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 und luftdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO)
28. 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)
29. Die Ansichtsfläche von Stützmauern auf Privatgrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen muss aus Natursteinen bestehen. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von ≤ 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe ≤ 1,5 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen. (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:
   - Schalltechnische Untersuchung Verkehr
     RP Schalltechnik, Juli 2020
   - Schalltechnische Untersuchung Spielfläche
     RP Schalltechnik, Juli 2020
   - Ausbreitungsberechnung für Gerüche
     öko-control GmbH, Dezember 2019
   - Artenschutzbeitrag Avifauna
     Dense & Lorenz, November 2016
   - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
     Dense & Lorenz, Juli 2021
   - klimaökologische Untersuchung
     GEO-NET Umweltconsulting GmbH, November 2017
   - Geotechnische Untersuchung
     Prüftechnik Z+L GmbH, Juli 2014
     (im Rahmen der früheren Erweiterung des B-Plans Nr. 269)
   - Bodenfunktionsbewertung
     Sack + Temme, November 2019
   - Hydrogeologisches Gutachten
     OWS, November 2019
   - Baugrundgutachten
     OWS, November 2019
   - Deklarationsanalytik
     OWS, Dezember 2019
   - Hydrogeologische Untersuchung
     BWS, Februar 2020
   - Verkehrsuntersuchung
     SHP, Februar 2020
   - Solarenergetische Untersuchung mittels des Computerprogramms GOSOL
     Stadt Osnabrück, Februar 2021
   - Kampfmittelauswertung
     LGLN, Januar 2020
   - Straßenvorplanung
     ibt, Juli 2021
   - Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
     ibt, Juli 2021
   - Wärmekonzept
     Stadtwerke Osnabrück, Oktober 2021
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. Für das Plangebiet ist eine Gasversorgung seitens der SWO Netz GmbH nicht vorgesehen. Entsprechende Alternativen wurden durch die Stadtwerke Osnabrück AG mit dem Projektentwickler erarbeitet. Anvisiert wird eine leitungsgebundene Wärmeversorgung. Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet dargestellten äußeren Grundstücke im Bereich der Straßen: In der Steiniger Heide, Heinrich-Riepe-Straße und Rektor-Schmidt-Straße. Diese können an die Gasversorgung der SWO Netz GmbH angeschlossen werden, wenn die Anschlüsse der zukünftigen Gebäude direkt über die vorhandenen Versorgungsleitungen realisiert werden können.
5. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
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, 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. Von den Bundesautobahnen 30 und 33 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden
8. Im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen der Bundesautobahn 30) - Bauverbotszone - bzw. von 100 m zur Bundesautobahn - Baubeschränkungszone - dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht bzw. nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

   Hochbauten jeder Art dürfen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

   Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. (§ 9 FStrG).
9. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist mit einer Kampfmittelbelastung (Bombenblindgängern) zu rechnen. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen. Sondierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen mit der Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger und Ordnung abzustimmen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
10. Durch die regelmäßig notwendig werdende Bewirtschaftung der an den Planbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es insbesondere zu Vegetationsbeginn sowie zur Ernte zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen kommen. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Schutzzone III. Die geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die mit Bodeneingriffen im Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen bzw. Auflagen sind im Wasserrechtsantrag zum Bebauungsplan geregelt und umfassen folgende Punkt:
   (1) Die Verwendung von wassergefährdenden Baumaterialien ist verboten. Für die Baumaßnahmen dürfen keine Materialien verwendet werden, die Stoffe an den Untergrund abgeben und somit die Verwendung von Grundwasser als Trinkwasser beeinträchtigen könnten.
   (2) Wasserhaltungen, welche mit einzelnen Planung verbunden sind, sind im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Osnabrück zu beantragen.
   (3) Die Lagerung und die Handhabung von wassergefährdenden Bau-, Kraft- und Betriebsstoffen (auch während der Bauphase) sind verboten.
   (4) Sämtliche Bauarbeiten sind mit großer Sorgfalt durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass keine wassergefährdenden Stoffe den Untergrund verunreinigen können.
   (5) Unfälle, die schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser haben können (z.B. Auslaufen von Öl, Platzen von Hydraulikschläuchen usw.), sind sofort der Unteren Wasserbehörde (Tel.: 0541-323-2461) und der Polizei (Tel.: 0541-3272115) zu melden. Vor Ort sind sofort alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern.
   (6) In den - im Bereich des Schilfsandsteins (s. Abbildung) - geplanten öffentlichen Grün-, Sport- und Spielflächen hat, aufgrund der höheren Grundwasserempfindlichkeit, jeglicher Einsatz und Lagerung wassergefährdender oder auswaschbarer Stoffe (Pflanzenschutz-/ Düngemittel, Reinigungsmittel, Bodenbeläge, Baustoffe etc.) zu unterbleiben.

- Ton-/Schluff-/Siltstein und/oder geringdurchlässige Überdeckung
- Sandstein mit geringmächtiger oder fehlender geringdurchlässiger Überdeckung

   (7) Wird bei den Aushubarbeiten Material angetroffen, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0541-323-4145) zu verständigen.
   (8) Im Rahmen von Baumaßnahmen darf nur natürliches („gewachsenes"), schadstofffreies Bodenmaterial verwendet werden. Der Einsatz von Bodenmaterial ist im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Tel.: 0541-323-4145) zu klären.
   (9) Der Einbau von Ersatzbaustoffen und sonstigen mineralischen Abfällen von Erdaufschlüssen ist verboten, verwendet dürfen nur natürlich anstehende und schadstofffreie Bodenmaterialien im Zuge von Baumaßnahmen zum Wiedereinbau der Aufgrabungen. Muss ein Bodenaustausch erfolgen, darf nur Bodenmaterial verwendet werden, welches die Anforderungen nach LAGA M20 (Z 0) erfüllt. Die Herkunft mit Probenahme- und Probenahmebegleitprotokoll sowie Analytik ist der Unteren Abfallbehörde (Tel.: 0541-323-2434) vor Einbau anzuzeigen und die Behördenentscheidung nach § 62 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einzuholen. Die Anforderungen gelten auch für Ersatzbaustoffe (Recyclingmaterialien), die ausschließlich als Unterbaumaterial in technischen Bauwerken verwendet werden dürfen.
   (10) Es sind die für die Wasserschutzzone III geltenden Richtlinien, Verbote und Beschränkungen der Schutzgebietsverordnung (Verbot des Einbaus von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden, für Bodeneingriffe von größer 2 m wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich etc.) einzuhalten.
   (11) Es sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (W 101 des DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. - Technisch-wissenschaftlicher Verein) einzuhalten.
   (12) Wenn möglich sind Maßnahmen zur Teilkompensation der Grundwasserneubildung zu ergreifen (z. B. durch:
      a. Ausführung von Fuß- und Radwegen mit wassergebundenen Decken
      b. Begrenzung des Versickerungsteils bei der Gartengestaltung
      c. Speicherung/ Nutzung von Regenwasser zu Bewässerungszwecken
      d. Einsatz trockenheitstoleranter Bepflanzung in den öffentlichen Flächen)
   (13) Für den Straßenbau sind die Vorgaben der geltenden RiStwag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu berücksichtigen.
   (14) Die an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossene Abwasserentsorgung hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.
   (15) Für den Bau der Kanalisation ist das gültige ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten" sowie die gültigen DIN-Normen für Entwässerungsanlagen (DIN-EN 1610, DIN-EN 12056, DIN-EN 752 usw.) zu berücksichtigen.
   (16) Versorgungsleitungen aller Art, die evtl. durch die Baumaßnahmen berührt werden könnten, hat der Bauherr unabhängig der Baugenehmigung bei den zuständigen Stellen vor Baubeginn zu erkunden.
   (17) Hinsichtlich der Abfallbewirtschaftung ist bei allen Baumaßnahmen die getrennte Sammlung von Abfällen, das Getrennthaltungsgebot von Abfällen zur Verwertung sowie das Vermischungsverbot gefährlicher Abfälle von sonstigen Abfällen zu beachten. Auf die Anforderungen der Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen.
   (18) Sämtliche Nachweise (z. B. Entsorgung, Dichtheit, Bodenschadlosigkeit etc.) und Bestätigungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu dokumentieren.

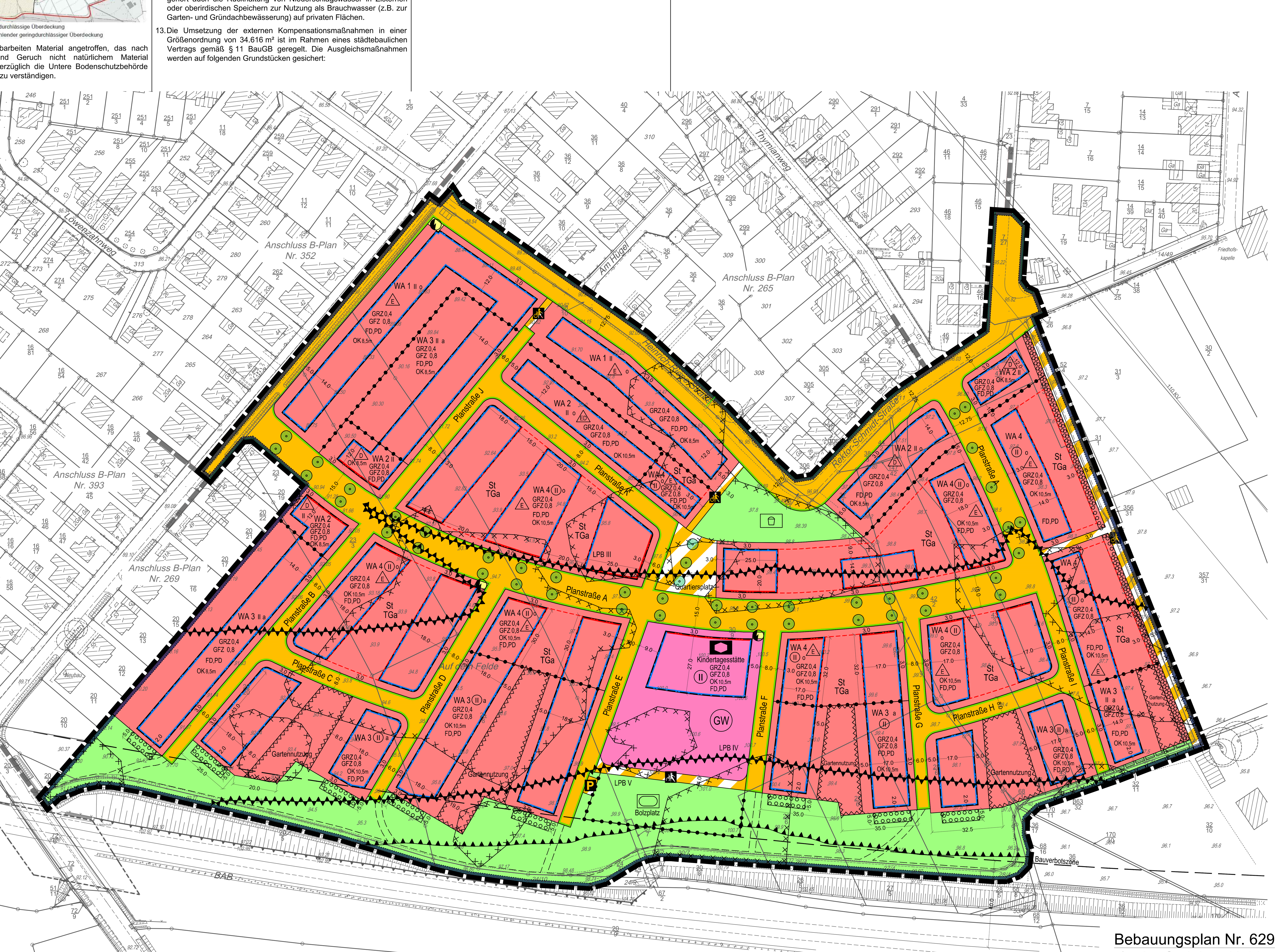
   Die behördliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz).
12. Eine Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Dachflächen ist aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht möglich, so dass durch die Versiegelung eine Reduzierung der Grundwasserneubildung gegeben ist. Aufgrund des allgemeinen Grundwasserschutzes und des bereits stark beanspruchten Grundwasserdargebots im Einzugsgebiet des Wasserwerks Düstrup sollten daher mögliche Minderungsmaßnahmen in die Planungen einbezogen werden. Dazu gehört auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen oder oberirdischen Speichern zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. zur Garten- und Gründachbewässerung) auf privaten Flächen.
13. Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 34.616 m² ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf folgenden Grundstücken gesichert:
   1. Flurstück 161 und 168/1 der Flur 2 der Gemarkung Linne (Gemeinde Bissendorf) in einer Flächengröße von 21.350 m²
   2. Flurstück 6/2 der Flur 12 der Gemarkung Pente (Stadt Bramsche) in einer Flächengröße von 12.421 m²
   3. In einer Größenordnung von 845 m² in dem städtischen Kompensationspool „Düte" (Gemarkung Gaste, Gemeinde Hasbergen)

   Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag des Büros Dense & Lorenz (Stand: 22.07.2021). (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1a Satz 2 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.)")
14. 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.
15. 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.

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.

OSNABRÜCK



Bebauungsplan Nr. 629
- In der Steiniger Heide -