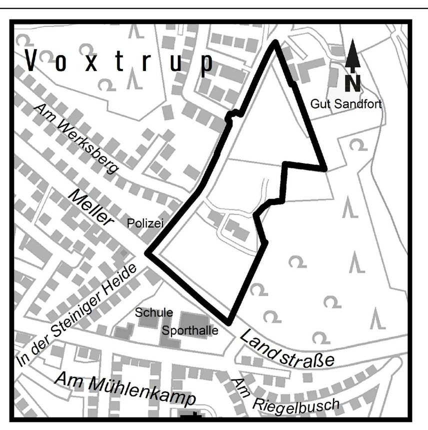
STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 631
Grüner Garten

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 09.02.2021 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osnabrück, 23.03.2021

gez. W. Griesert

Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat am 08.05.2018 gefasst und am 12.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligungsmöglichkeit gem. §13a Abs. 3 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand vom 14.05.2018 bis 08.06.2018 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 10.12.2018 bis 18.01.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10.12.2018 bis 18.01.2019.

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

Der Verwaltungsausschuss hat am 08.09.2020 dem Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.09.2020 bis 22.10.2020 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.09.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.09.2020 bis 22.10.2020 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 09.02.2021 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung vom 30.04.2021 im Amtsblatt für die Stadt Osnabrück in Kraft getreten.

Unterschriften:

gez. Otte — Stadtrat
gez. Clodius — Fachbereichsleiter
gez. Bielefeld, i. V. d. — Fachdienstleiterin

Vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung

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

[1)] © 2020 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 November 2020).
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, 15.02.2021

gez. Radermacher

Stadtvermessungsrat

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO Seniorenzentrum — Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,7 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 116,0 m über NHN — Gebäudeoberkante, als Höchstmaß über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- D — nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußweg
- 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
- Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung es Wasserabflusses

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Teilbereich — Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- A0 — Bereich mit Nutzungseinschränkungen für Außenwohnbereiche

- 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) maßgebend.

1. Das sonstige Sondergebiet (SO) nach § 11 Absatz 2 BauNVO dient der Errichtung eines Seniorenzentrums. Zulässig sind Nutzungen, die der Unterbringung, Betreuung und Versorgung von Seniorinnen und Senioren dienen.

2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO gelten im Planbereich 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 oder Schornsteine sind zulässig.

3. Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 und Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind 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) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Vorgärten dürfen zu höchstens 40 % versiegelt werden. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.

5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze 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.

6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen 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.

7. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen in einem Streifen von 1 m Breite entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und in einem Abstand von 30 m zu Waldrändern (s. Kennzeichnung in Planzeichnung) nicht zulässig, sofern die Anlagen nicht innerhalb der überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden sollen.

8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 10 sind im Plangebiet Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind, da ihnen wegen der unmittelbaren Nähe zum Wald eine besondere Funktion für Natur und Landschaft zukommen. Diese Flächen unterliegen den folgenden Nutzungsrestriktionen:
   a) „Naturgarten": Die Fläche ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Versiegelungen sind unzulässig. Das Ausbringen von Dünger ist innerhalb des Naturgartens nicht zulässig. Die Anlage des Naturgartens hat unter Verwendung heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste A zu erfolgen. Nadelgehölze und Immergrüne sind nicht zulässig.
   b) „Blühwiese": Die Fläche ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Versiegelungen sind unzulässig. Das Ausbringen von Dünger ist innerhalb der Blühwiese nicht zulässig. Die Ansaat hat mit einer standortangepassten Saatgutmischung aus autochthonem Saatgut zu erfolgen. Eine Mahd der Fläche darf nicht häufiger als zwei Mal im Jahr erfolgen.
   c) „Demenzgarten": Versiegelungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, die der Nutzung des Gartens dienen. Die Anlage des Demenzgartens hat unter Verwendung heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste A zu erfolgen

9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist das Plangebiet in Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz eingeteilt. Innerhalb der jeweiligen Teilbereiche sind für Gebäudeaußenbauteile von 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. Die Gebäudeaußenbauteile innerhalb der jeweiligen Fassaden sind in die in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzustufen:

Fassade	Geschoss	TB1 (SO)	TB2 (WA1)	TB3 (WA2, WA3, WA4)	TB4 (WA5, WA6)	
		Teilbereiche (TB) passiver Lärmschutz				
Vorderfassade der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße *)	alle	IV	IV	III	II	Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)
Seitenfassade der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße; Vorderfassade in Bezug auf die Straße Am Gut Sandfort *)	alle	IV	IV	III	II	
Seitenfassade der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße; rückwärtige Fassade in Bezug auf die Straße Am Gut Sandfort *)	alle	III	IV	II	---	
Rückwärtige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Meller Landstraße *)	alle	---	III	II	---	

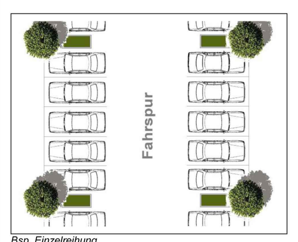
*) Erläuterung/Definition:
Vorderfassade = Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassade = Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückwärtige Fassaden = Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

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.

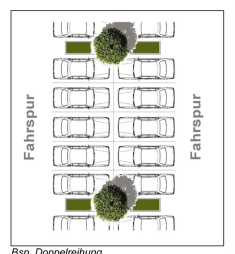
10. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind im Bereich der verkehrslärmzugewandten und dem Lärmpegelbereich (LPB) ≥ II zugeordneten Fassaden Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, dem Aufenthalt von Kindern dienen oder in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schallgedämmten 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 in den mit „A0" gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze, Balkone) nur dann zulässig, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass hier Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) tags nicht überschritten werden.

12. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als fünf 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 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.



Bsp. Einzelreihung



Bsp. Doppelreihung

13. 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, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

14. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

15. 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 inklusive der angrenzenden öffentlichen Grünflächen vor Baubeginn durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune hiervor zu schützen.

16. Die Fallenwirkung für Amphibien und andere Kleintiere von baulichen Einrichtungen wie Lichtschächten und Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z. B. Anbringung von engen Gitterrosten/Abdeckungen mit Öffnungen von maximal 10 mm). Kellereingänge sind mit einfachen Ausstiegshilfen zu versehen. Sofern Bord- und Kantensteine von über 5 cm Höhe Verwendung finden, sind diese im Abstand von maximal 25 m mit bodengleichen Absenkungen zu versehen.

17. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB dürfen zur Vermeidung von Lichtsmog - und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren - 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. Ausnahmsweise können andere Beleuchtungen zugelassen werden, wenn diese aus Sicht des Artenschutzes zu keiner Schlechterstellung führen.

18. Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentliche Grünflächen respektive Kompensationsflächen weitergeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften:

19. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flach-, Pult oder Satteldächer mit einer Neigung < 15° auszubilden. Metallische Dacheindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).

20. 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).

21. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO)

22. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden (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:
   a) Schalltechnische Beurteilung, IPW Wallenhorst (05/2020)
   b) Faunistischer Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dense & Lorenz (02/2017)
   c) landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro Tovar & Partner (08/2020)
   d) Gutachten zu hydrogeologischen Untersuchungen und zur Bodenfunktionsbewertung, Umtec (03/2019)
   e) Straßenvorplanung, Ingenieurbüro Tovar & Partner (07/2020)
   f) Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Wallenhorst (01/2020)
   g) Solarenergetische Untersuchung des städtebaulichen Konzepts, Gosol, Stadt Osnabrück (05/2020)
   h) Verkehrsuntersuchung des Knotenpunkts Meller Landstraße / In der Steiniger Heide, SHP Ingenieure (07/2019)
   i) Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (11/2017)
   j) Schlussbericht zu den Bodensanierungsmaßnahmen, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (09/2019)

3. Zu dem Bebauungsplan wird ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB vorliegen. Der Vertrag beinhaltet auch Vereinbarungen, wonach die Erschließungsträgerin geeignete Maßnahmen umsetzt, um die mit der Bauleitplanung verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe auszugleichen.

4. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeveränderungen (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

5. 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).

6. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7. Bei umweltspezifischen Untersuchungen sind punktuelle Bodenbelastungen bzw. künstliche Bodenauffüllungen festgestellt worden. Die für die geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind in Begleitung eines Bodengutachters durchzuführen. Im Zuge der umweltspezifischen Untersuchungen wurden anthropogene Auffüllungen nahe der ehem. Bebauung erbohrt. Anstehende Erdarbeiten in diesem Bereich sind unter bodengutachterlicher Begleitung durchzuführen.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die mit Bodeneingriffen im Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen bzw. Auflagen sind im Wasserrechtsantrag zum Bebauungsplan geregelt. Die behördliche Zuständigkeit liegt hierfür bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Osnabrück, Fachdienst Ordnungsbehördlicher Umweltschutz).

9. 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 einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.

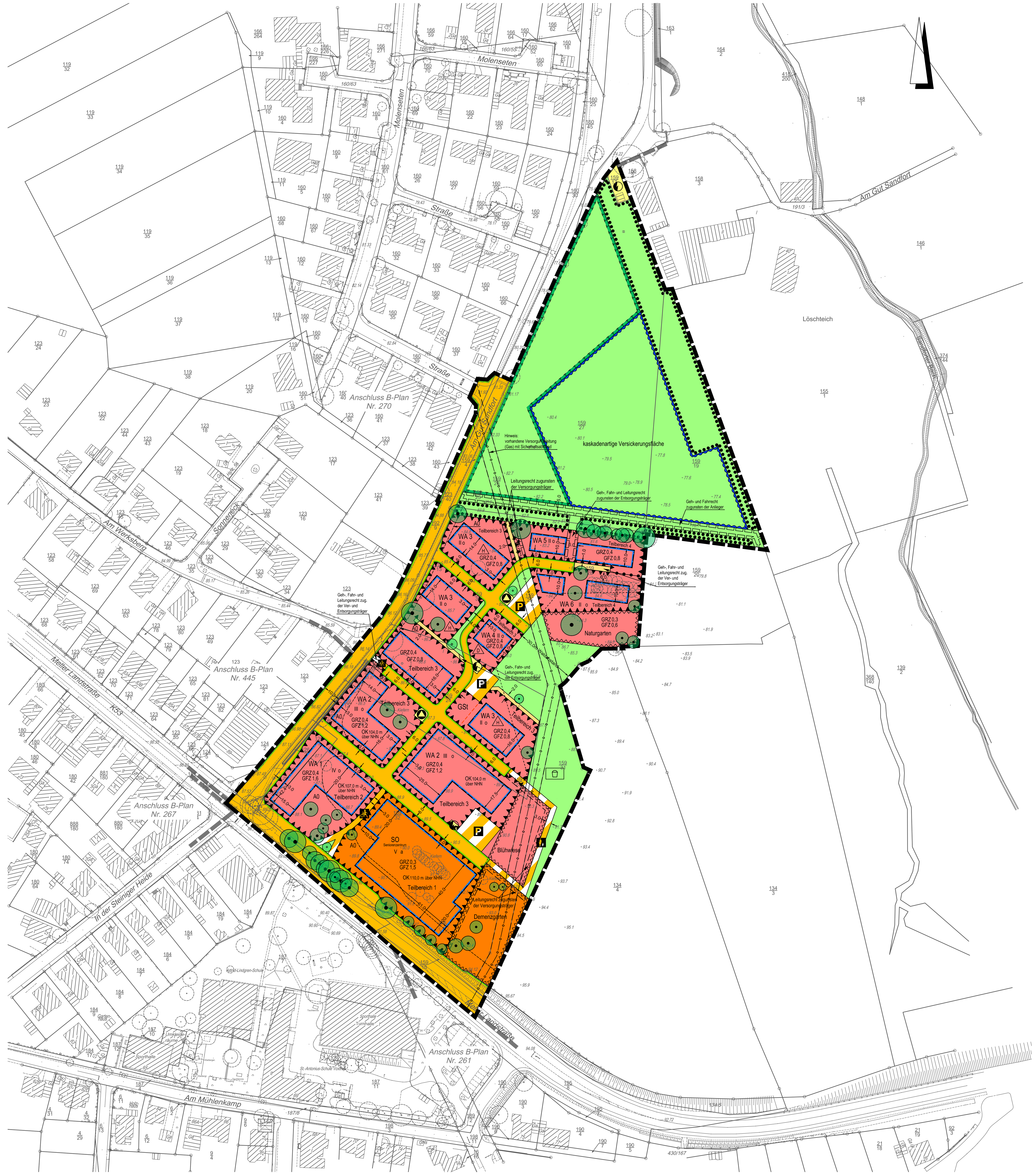
10. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

11. Gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB als zu erhalten festgesetzte Bäume wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

Widmung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Absatz 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

OSNABRÜCK



Bebauungsplan Nr. 631
- Grüner Garten -