

Textliche Festsetzungen:

Bebauungsplan Nr. 577 - Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße -

Für dieses Bebauungsplan-Verfahren ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind in den Mischgebieten **MI 1 und MI 2** die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
2. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten **WA1 – WA 3** die folgenden nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein sowie nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
3. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 30$ dB
- Büroräume u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 35$ dB
- Büroräume u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 40$ dB
- Büroräume u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V:

- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 45$ dB
- Büroräume u.ä. : erf. $R'_{W,res} = 40$ dB

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen

- ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme an den der Straße abgewandten Fassadenseiten erfolgen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird abweichend von § 7 NBauO ein Mindestabstand von $\frac{1}{2} H$ festgesetzt.
 5. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind im **WA 1** und im **MI 1 und MI 2** Tiefgaragen nicht auf die Zahl zulässiger Vollgeschosse anzurechnen.
 6. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann im **WA 1** zur Realisierung einer Tiefgarage die festgesetzte GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 erhöht werden, sofern oberirdisch min. 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche hergestellt wird.
 7. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im **WA 1** für den Baublock entlang der Augustenburger Straße eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorschriften für die geschlossene Bauweise, allerdings soll abweichend davon der Baukörper in einer Breite von min. 7,50 m und max. 10,00 m Breite unterbrochen werden können. Die genaue Lage und Breite wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
 8. Die Lage der Zufahrt zum Parkhaus an der Straße „Am Kirchenkamp“ kann in Abstimmung mit der Stadt in südliche Richtung verschoben werden. Eine abschließende Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
 9. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die maximale Höhe der Gebäude (mit Ausnahme von Antennen, Satellitenanlagen usw.) im WA 3 eine Höhe von 10,00 m über Oberkante fertiger Fußboden nicht überschreiten. Dabei darf der fertige Erdgeschossfußboden eine Höhe von 0,50 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden, fertig gestellten Erschließungsstraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Erschließungsgradienten, nicht überschreiten.
 10. Dachflächen von Hauptbaukörpern mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sind flächendeckend mindestens extensiv, dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das festgesetzte Parkhaus an der Lotter Straße.
 11. Im WA 2 und WA 3 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.
 12. Im WA 1 können die überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich zur Herstellung von Terrassen und vorspringenden Gebäudeteilen um bis zu 3,00 m überschritten werden.
 13. Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Einstellplätzen sind durch großkronige, naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je angefangene fünf Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein großkroniger Laubbaum je angefangene zehn Einstellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 14. Bäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die fehlende Standsicherheit dieser Bäume nachgewiesen wird, kann eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot zugelassen werden. Bäume, die trotz Erhaltungsgebot beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört wurden, sind durch Pflanzung von naturraumtypischen, heimischen,

großkronigen Laubbäumen mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelhals, in gleicher Anzahl auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

15. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Bebauung des Grundstückes mit dem vorhandenen Notbrunnen an der Straße Am Kirchenkamp erst nach Verlagerung des Brunnens zulässig.
16. Grundstückseinfriedungen im WA 2 und WA 3 sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche) zulässig. Kombinationen mit innen liegenden Zäunen sind dabei zulässig.
17. Ausnahmsweise kann eine Parkhauszu- und Ausfahrt an der Lotter Straße zugelassen werden, sofern ein ausreichender Abstand zum Kreuzungsbereich eingehalten und die verkehrliche Machbarkeit ohne Einschränkungen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit nachgewiesen wird, eine gestalterisch angemessene Lösung für den Straßenraum gefunden wird und keine gravierenden Nachteile für den Busverkehr entstehen.

Hinweise:

1. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
2. Die Standorte der Trafostationen und der Kabelverteilerschränke sowie der Gasdruckreglerstationen können im Einvernehmen mit den Stadtwerken Osnabrück verändert werden.
3. Um die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich geschützter Tierarten nicht zu erfüllen, sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
4. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinterte Arten zu überprüfen. 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.
5. Bei Baumaßnahmen auf den gekennzeichneten Flächen mit Altlastenverdacht werden ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umweltspezifische Untersuchungen gefordert. Sofern dort bauliche Maßnahmen (Bodenarbeiten) erforderlich werden ist

der Fachbereich Umwelt – Ordnungsbehördlicher Umweltschutz – rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

6. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Altablagerung Wüste. Daher besteht im gesamten Geltungsbereich der Verdacht von Altlasten im Boden. Die erforderlichen Regelungen zu Altlastenuntersuchungen und ggf. zur abfallrechtlichen Behandlung des Aushubes werden im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde getroffen.
7. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich auch innerhalb des Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder die Zentrale Polizeidirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen.

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 Bebauungsplans aufzuhebenden Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.