

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

§ 1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- a) Gemäss § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.
- b) Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) sind gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ dürfen bei der Errichtung von Doppelhäusern ausnahmsweise bis 0,4 überschritten werden.

§ 4 Ermittlung der Grundfläche und Geschossfläche gem. §§ 19 und 20 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen im WA-Gebiet nördlich der Planstraßen A und B ist die Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten privaten Grünflächen zugrunde zu legen.

§ 5 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme ist die Drehung um 90 Grad zulässig.

§ 6 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des WA-Gebiets darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss – gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Bei talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens außerdem die Höhe der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche nicht unterschreiten. An mindestens einem Punkt an der straßenseitigen Fassade muss die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche übereinstimmen.

Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche an einem Punkt mehr als 1,00 m, sind Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In

diesem Fall muss die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

Das „vorhandene Gelände“ ist eine gleichmäßig geneigte, „glatte“ Fläche zwischen den Grenzen des betreffenden Baugrundstücks. Die Höhenlage der Grundstücksgrenzen ist durch gradlinige Verbindung der Eckpunkte (bzw. deren Höhenlage) zu ermitteln.

§ 7 Traufhöhen (Gebäudehöhen) gem. § 16 BauNVO

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

§ 8 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Innerhalb des WA-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 7 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

§ 9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal eine.

§ 10 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 11 Öffentliche Grünfläche „Naturfreibad“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturfreibad“ sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig, z.B. Kasse, Umkleide- und Sanitärgebäude, Imbiss / Kiosk, Hausmeisterwohnung, o.ä.

§ 12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind gem. Landschaftsökologischem Fachbeitrag mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und in ihrer Funktion als Sichtschutz zur K 306 dauerhaft zu erhalten.
- b) Auf den privaten Baugrundstücken im WA-Gebiet ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- c) Je angefangene 250 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- d) Auf dem öffentlichen Parkplatz (Friedhof) und dem Saisonparkplatz für das Naturfreibad ist je angefangene 5 Parkplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Parkplatzfläche ist außerdem – bis auf die erforderliche Zu-

fahrt – mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

- e) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturfreibad“ sind insgesamt 25 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- f) Innerhalb der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ (RRB) sind in den Randbereichen insgesamt 25 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

§ 13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen Baumes an gleicher Stelle ersetzen.

§ 14 Eingriffsregelung – Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hüvel“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (39.170 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung:

- Gemarkung Gaste, Flur 5, Flurstück 68/2 (Änderungsausschnitt 1.2 der 1. Flächennutzungsplanänderung)
- Gemarkung Gaste, Flur 5, Flurstück 57/17, teilweise (Änderungsausschnitt 1.3 der 1. Flächennutzungsplanänderung)
- Gemarkung Gaste, Flur 5, Flurstück 76/13, teilweise

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

§ 15 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der K 305 „Tecklenburger Straße“ und der Bahnstrecke Ruhrgebiet - Hamburg ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben.

		Geschoss	Schallschutzbereich (Baugebietsart)			
			1 (MI)	2 (WA-2/ MD)	3 (WA-3)	4 (WA-4)
Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	Südseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
	Ostseiten der Gebäude; Seitenfronten (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
	Westseiten der Gebäude; Seitenfronten (erforderliches R'w, res.)	EG u. OG	LPB IV 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den folgenden Teilbereichen sind die Außenwohnbereiche wie folgt anzuordnen:

- MI-Gebiet: westlich der Wohngebäude
- WA-1-Gebiet (westlich der Planstraße A): nördlich der Wohngebäude oder eines anderen Schallschirms (z.B. Nebengebäude, Garagen, Mauern, o.ä.) mit einer Höhe von mindestens 2,20 m über Oberkante der zu schützenden Fläche (z.B. Terrasse, o.ä.).
- WA-1-Gebiet (östlich der Planstraße A): nördlich oder östlich der Wohngebäude

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- § 1 Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.
- § 2 Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.
- § 3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.
- § 4 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront – verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m – wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Aus dem Plangebiet, und zwar vom westlichen Kuppenbereich des Hüvels, sind vorgeschichtliche Funde in Form von Eisenschlacke und Siedlungskeramik bekannt, die auf einen Werkplatz (Eisenverarbeitung) hindeuten. Da diese Fundstelle (= Kulturdenkmal) durch das Planvorhaben in ihrem Bestand gefährdet wird, ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Plangebiet sind archäologische Sondagegrabungen (sog. "Baggerschnitte") zur Klärung der konkreten Fundsituation durchzuführen. Anschließend sind angetroffene Bodenfunde / Bodendenkmale vollständig auszugraben und fachgerecht zu dokumentieren. Die Arbeiten sind durch Mitarbeiter und/oder Beauftragte der Stadt- und Kreisarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück ist rechtzeitig (mind. 6 Monate) vor Erschließungs- bzw. Baubeginn zur Abstimmung des weiteren Verfahrens zu kontaktieren und in die Planungen einzubeziehen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.3 Regenwassernutzung

Im Sinne eines natürlichen Wasserhaushaltes sollte auf jedem Baugrundstück (wirtschaftliche Einheit) eine Regenwassernutzungsanlage mit einem nutzbaren Vorratsvolumen von mindestens 6 m³ angelegt werden.

Das auf den befahrbaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

3.4 Auflagen zum Trinkwasserschutz

- Alle Abwasserleitungen werden nach Inbetriebnahme in regelmäßigen Abständen gemäß ATV A 139 und DIN 1986 T 30 auf Dichtheit geprüft. Alle Schachtbauwerke sind in die Prüfungen einzubeziehen. Eine Wiederholung der Dichtigkeitsprüfung ist nach 2 Jahren durchzuführen und in der Regel alle 15 Jahre zu wiederholen. Zwischen ihnen sind zwei optische Inspektionen durchzuführen, die durch Dichtigkeitsprüfungen ersetzt werden können. Bezüglich der Prüfmodalitäten wird auf das Merkblatt ATV – M 143 Teil 6 verwiesen.
- Die Versickerung von Regenwasser ist nicht zulässig.
- Regenrückhaltebecken sind gegen den Untergrund abzudichten.
- Die Lagerung von Heizöl oder ähnlichen wassergefährdenden Stoffen ist nur innerhalb von Gebäuden mit dichter Umhausung zulässig.
- Baustoffe und Materialien, die auswaschbare, wassergefährdende Bestandteile enthalten, dürfen nicht eingebaut werden.
- Die Verwendung von Pestiziden und anderen grundwassergefährdenden Spritzmitteln ist nicht zulässig.
- Beim Straßenbau sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) – Ausgabe 2002 – zu beachten.