Gemeinde Berge

Landkreis Osnabrück, OT Grafeld

Bebauungsplan Nr. Grafeld Nr. 9

"Erweiterung Baugebiet Plaggenesch"

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der derzeit geltenden Fassung, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 in der derzeit geltenden Fassung, ist/wurde der Bestluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt/gefasst.

Berge, den .....

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Berge, den .....

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 05.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.09.2022 gegeben.

Berge, den .....

Bürgermeister

Beteiligung:

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" mit der Einzelverfügungsfrist sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Entwurfsbegründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Berge, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den .....

Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hiesigen eigenen Beschlusses des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Berge, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Berge, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

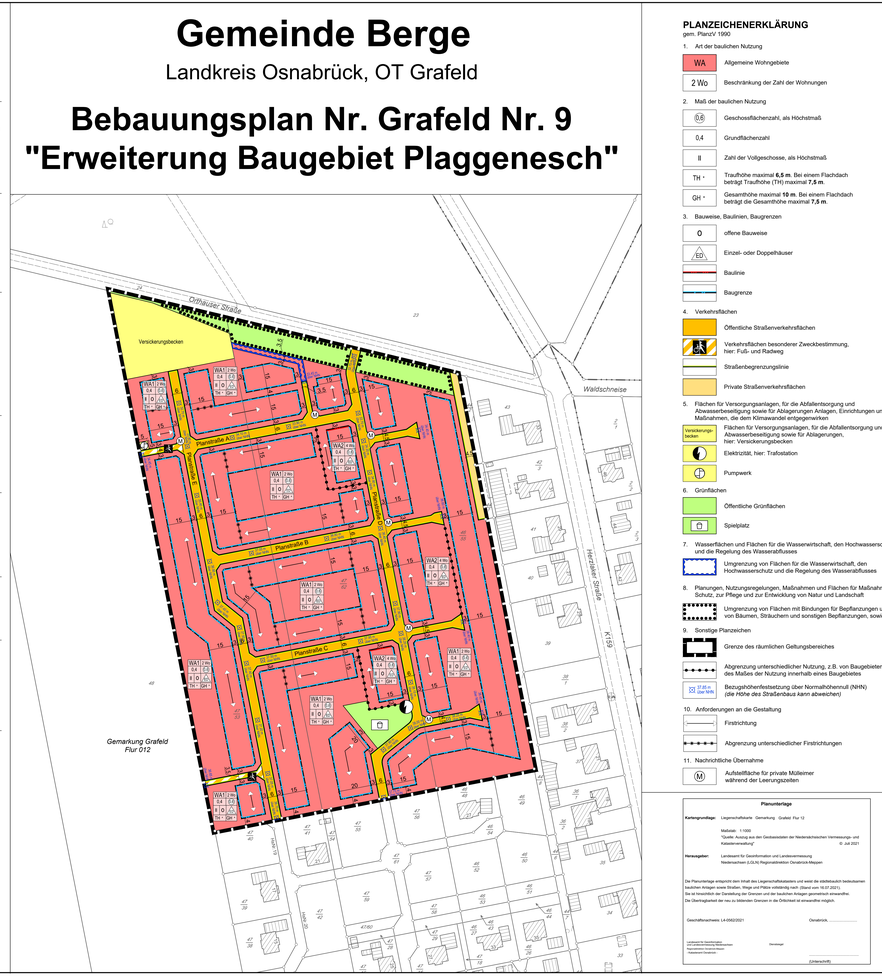
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Berge, den .....

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH ᵐax — Traufhöhe maximal **6,5 m**. Bei einem Flachdach beträgt Traufhöhe (TH) maximal **7,5 m**.

GH ᵐax — Gesamthöhe maximal **10 m**. Bei einem Flachdach beträgt die Gesamthöhe maximal **7,5 m**.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — offene Bauweise

ED — Einzel- oder Doppelhauser

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Versickerungsbecken — Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Versickerungsbecken

Elektrizität, hier: Trafostation

Pumpwerk

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

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

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

DH 72,8 m ü. NHN — Bezugshöhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN) (die Höhe des Straßenbaus kann abweichen)

10. Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

11. Nachrichtliche Übernahme

M — Aufstellfläche für private Mülleimer während der Leerungszeiten

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - Gemarkung - Grafeld Flur 12

Maßstab: 1:1000

("Grafeld- Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Juli 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die ordnungsmäßig katastermäßigen Darstellen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wiedergeben. Stand vom 16.07.2021).

Es ist lediglich die Darstellung der Grenzen und die baulichen Anlagen gewährleistet sinnvoll.

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

Geschäftszeichen: L4-0582/2021 — Osnabrück, ...

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Katasteramt Osnabrück — Dienstsiegel

(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   a) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)
   In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und **WA 2** sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

   Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   - in sonstigt nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   Das Maß der baulichen Nutzung ist durch:
   - die Grundflächenzahl (GRZ)
   - die Geschossflächenzahl (GFZ)
   - die Zahl der Vollgeschosse

   festgesetzt. Das Maß wird auch aus der Nutzungsschablone.

   a) Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)
   Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen
   - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
   - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
   - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

   ist in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswasser nicht der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

   b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 20 BauNVO)
   Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Sie ist für das Gebiet **WA 1** und **WA 2** als Höchstmaß festgesetzt.

   c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
   Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Traufhöhe (TH)/Gesamthöhe (GH) wird relativ zu den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkten als Höhe über Normalnull (NHN) in den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.
   Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem oberesten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attikaoberkante, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.
   Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade das Hauptgebäudes interpoliert werden.
   Im **WA 1** und **WA 2** beträgt die Traufhöhe (TH) maximal **6,5 m**. Bei einem Flachdach beträgt im **WA 1** und **WA 2** die Traufhöhe (TH) maximal **7,5 m**.
   Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Gebäudeabschlusses (bei Flachdächern: Attika, bei Satteldächern: First) unter Ausschluss von untergeordneten First / oberer Dachabschluss) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.
   Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.
   Im **WA 1** und **WA 2** beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal **10 m**. Bei einem Flachdach beträgt im **WA 1** und **WA 2** die Gesamthöhe (GH) maximal **7,5 m**.
   Bei untergeordneten Bauteilen, wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Gelände, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   Im **WA 1** sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.
   Im **WA 2** sind pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)**
   Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.
   Im **WA 2** sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

5. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
   In **WA 1** und **WA 2** gilt die offene Bauweise.
   Im **WA 1** und **WA 2** zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

6. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Der Hauptfirst der jeweiligen baulichen Anlage ist in Richtung der in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Richtung auszurichten.
   Untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Gauben, Zwerggiebel und Zwerghäuser etc. dürfen von der grafisch festgesetzten Firstrichtung abweichen.
   Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.
   Nebenanlagen, Garagen, Carports dürfen um bis zu 90 Grad von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

7. **Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
   Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
   Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Funktion als Fuß-Radweg auszubauen und zu erhalten.

8. **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
   In den Gebieten **WA 1** müssen Garagen und überdachte Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen. Zudem dürfen Garagen und Stellplätze in diesen Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.
   In den Gebieten **WA 2** müssen Garagen und überdachte Stellplätze so angeordnet werden, dass sie von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen oder eine direkte Befahrung der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen ist. Zudem dürfen sie nicht innerhalb der Vorgartenbereiche liegen. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
   Nichtüberdachte Stellplätze werden mit Ausnahme der Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) auf allen Grundstücksteilen zugelassen.
   Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 20,0 m² besitzen, nicht innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
   Eine Überbauung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) durch nichtüberdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist unzulässig.

9. **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)**
   Die in der Planzeichnung als Notwasserweg/Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

10. **Flächen für Versorgungsanlagen; hier: *Transformatorenstation* (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
    Innerhalb der Fläche sind *Transformatorenstationen* zulässig.

11. **Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, hier: *Pumpwerk* (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    Innerhalb der Fläche sind Pumpwerke/-stationen zulässig.

12. **Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hier: Versickerungsbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Versickerungsbecken mit Urbefruchtungsweg und Notüberlauf anzulegen. Das Becken ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 auszubauen und zu bemessen.
    Der Überflutungsfluß ist auf ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen. Es sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes 153 in Bezug auf die Versickerung der in das Becken eingeleiteten Oberflächenabflüsse zu berücksichtigen.
    Das Becken erhält ein Rasentonnenvolumen von 1.440 m². Die Böschungen des Versickerungsbeckens sind mit wechselnden, weitgehend flachen Neigungen bis 1:3 auszuführen.

13. **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
    Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen nach folgenden Maßgaben:
    a) Stellplatzbegrünung
    PKW-Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Einstellplätze mit einem geeigneten hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen (mögliche Artenauswahl geeigneter Straßen- und Stellplatzbäume: siehe Begründung).
    Mindest-Pflanzqualität: Stammumfang 18 - 20 cm. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten.
    Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.
    Alternativ besteht die Möglichkeit der begrünten Stellplatzüberdachung. Die Überdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.
    Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und Ansaat von vorwiegend gesteigerter Gräser und Wildkräuter abzusichtern. Die Wilde der Hecken, Anpflanzungen und Rankgerüste darf 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Die der Planung zugrundelegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Berge, Tempelstr. 8, 49626 Berge eingesehen werden.

3. **Bodenfunde**
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises 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 des 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.
   Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern von Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

4. **Altablagerungen**
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

5. **Kampfmittel**
   Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gebiet frei von Kampfmitteln ist. Sollte bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6. **Bodenschutz**
   Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten (siehe auch Umweltbericht Kapitel 3.2).

7. **Baumschutz während der Bauarbeiten**
   Während des Bauablaufes sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8. **Garten-/Freiflächengestaltung**
   Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten, Hofbereiche) im Sinne der Artenvielfalt und der Ortsbildgestaltung in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.
   Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll.
   Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Stadtgebiet zu erhalten. Ergänzend zur Grünen Bauvorschrift Nr. 3 wird empfohlen, die Vorgartenflächen wie die Hausgärten in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.

9. **Wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse**
   Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird bei Errichtung eines Kellergeschosses empfohlen, die Außenwände des Untergeschosses wasserdicht auszuführen. Beim Bau der Versickerungsanlagen wird empfohlen, ein Mindestabstand von 6 m zum benachbarten unterkellerten Gebäude einzuhalten.

10. **Begrünung von Carports, Garagen und Nebengebäuden**
    Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sollten dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte einen Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) angelegt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

    d) Doppelhäuser
    Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Dach (Form, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen.

11. **Aufstellende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)**
    Aufstellende Außenwände sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig. Ausgenommen sind in untergeordnetem Maß für z.B. Gauben, Zwerggiebel, Zwerghäuser etc. zugelassen werden.
    Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

12. **Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
    Die Grundstückseinfahrten zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Gebäudefronten (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige vegetationslose Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung.
    Ausnahmsweise können für kleinere Nebenanlagen (z.B. Unterstellschränke für Fahrräder, Abfallbehälter etc.) Abweichungen zugelassen werden, sofern sie eine Größe von 3,0 m² und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten und eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt. Die Fläche für Zuwegungen und Zufahrten, sowie Stellplätzen darf eine Breite von insgesamt 7 m nicht überschreiten.

13. **Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
    Zur Einfriedung der Baugrundstücke in WA 1 und WA 2 sind ausschließlich lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angordnet werden.
    Einfriedungen sind im WA 1 und WA 2 im Bereich der Sichtfreiheit - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baufluchtl - nur bis maximal 0,5 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

14. **Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
    Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.

15. **Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)**
    Im **WA 2** sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

16. **Ladeinfrastruktur**
    Es wird empfohlen, mindestens eine E-Ladestation je Grundstück im WA 3 für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzuhalten.

17. **Solarenergie**
    Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

18. **Zisternen**
    Es wird die Speicherung und Nutzung des anfallenden Dachwassers zum Zwecke der Garten- und Grundstückbewässerung sowie als Brauchwasser empfohlen. Eine Speicherung kann beispielsweise über den Einbau einer entsprechend dimensionierten Zisterne erfolgen. Das empfohlene Speichervolumen liegt bei 4 m³ je Wohneinheit oder 100 m³ Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

19. **Landwirtschaftliche Emissionen**
    Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Ortslagen angrenzenden Ackerflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zeitweilig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten. Dieses ist unvermeidbar und alls ortsüblich hinzunehmen.

20. **Mülltonnenpunkt Stichstraßen**
    Die Anleger der östlichen Stichstraßen und der nördlichen Stichstraßen sind gehalten, ihre Mülltonnen/Mülleimer am Abfuhrtage im Bereich des Kreuzungsbereichs zur Abfuhr bereit zu stellen. Eine zeichnerische Darstellung der Müllsammelstelle wurde im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „M" vorgenommen.

21. **Telekommunikation**
    Neu errichtete Gebäude, die über Ansichtase für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

22. **Artenschutz**
    Für ein vom Vorhaben betroffenes Feldlerchenrevier ist eine geeignete funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) vorzusehen. Die CEF-Maßnahme wird sich in einer Einfriedung von ca. 1,5 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet auf dem Flurstück 6/8 in der Gemarkung Grafeld, Flur 10 und sieht eine Grünlandextensivierung vor. Eine genaue Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen *(wird nachgeliefert)*.
    Sicherung über Festsetzung (Item Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen) oder städtebaulichen Vertrag (dann Hinweis) ist noch zu klären.

23. **Ökokonto Kompensation**
    Das Vorhaben ist ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB. Eine Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Modell ergibt ein Biotopwertdefizit von > 40.000 Wertpunkten, das extern zu kompensieren ist. Neben der o.g. funktionserhaltenden Maßnahme erfolgt die Kompensation der auf weiteren Teilflächen in der Gemarkung Grafeld (Flur 12, Flurstücke 53/13 und 53/14 / Flur 8, Flurstück 2 tw. / Flur 5, Flurstück 8), Eine genaue Beschreibung ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen *(wird nachgeliefert)*.
    Sicherung über Festsetzung (Item Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen) oder städtebaulichen Vertrag (dann Hinweis) ist noch zu klären.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. **Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
   a) Dachaufbauten, -einschnitte
   Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser sind bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.
   Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Für den Bereich der Dacheinschnitte gelten nicht die Festsetzungen zur Traufhöhe.

   b) Dachneigung/Dachform
   Es sind nur Pult-, Zelt-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
   Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°.
   Ausnahmsweise sind begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig.
   Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 § Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und Carports und überdachte Stellplätze sind von diesen Regelungen ausgenommen.

   **c) B