



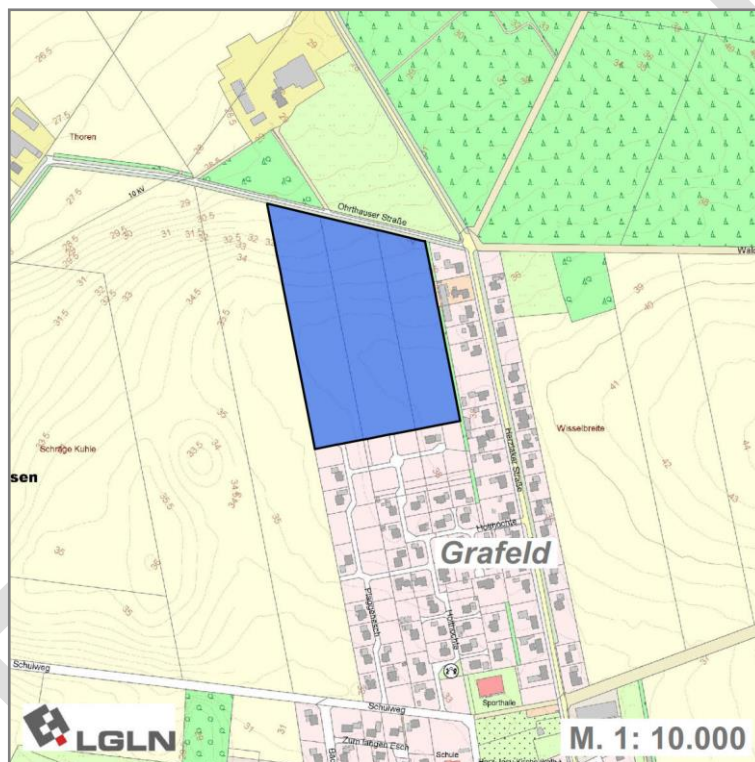
Gemeinde Berge

OT Grafeld
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggengesch“

Textliche Festsetzungen

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

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 1** 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:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Grundflächenzahl (§ 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 obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brüstungsabschluss, 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 des 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 des obersten Gebäudeabschlusses (bei Flachdächern: Attika, bei Sattel-, Walm- und sonstigen Dächern: 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**.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, 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)

Im **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 die rückwärtige Grenze 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, nur 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: *Transformatorstation* (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Fläche sind *Transformatorstationen* 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 Unterhaltungsweg und Notüberlauf anzulegen. Das Becken ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 auszulegen und zur Reduzierung der Überlaufhäufigkeit auf ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen. Es sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes 153 in Bezug auf die Vorbehandlung der in das Becken eingeleiteten Oberflächenabflüsse zu berücksichtigen.

Das Becken erhält ein Retentionsvolumen von 1.440 m³. 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 gleichmäßig 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 m³ zu gewährleisten.

Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer 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 unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

b) Grundstücksbegrünung

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten und hochstämmigen Laubbaum mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von mindestens 5 m oder einem Obstbaum.

c) Dachbegrünung

Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung <15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Kräuter anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

d) Begrünung der Fläche für die Abwasserbeseitigung

Mit dem Ziel einer artenreichen Begrünung der Fläche ist das Regenrückhaltebecken einschließlich der umgebenden unbefestigten Freiflächen ist mit standortangepasstem gebietsheimischem Saatgut aus Gräsern und Kräutern anzusäen und extensiv zu pflegen.

14. Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.

15. Öffentliche Grünfläche; hier *Spielplatz* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind bauliche Anlagen in Form von Spiel- und Sportgeräten sowie der Zweckbestimmung dienlichen Anlagen und wassergebundene Wegeverbindungen sowie unterirdische Löschwasserzisternen zulässig.

Die Fläche ist mit mindestens zwei hochstämmigen, mittel- oder großkronigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: H StU 18-20. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen.

Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Die Versickerungsanlage muss für ein 5-Jähriges Regenereignis bemessen sein und einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist oberflächlich auf die öffentliche Verkehrsanlage zu führen.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrundstücke, die an das in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsbecken angrenzen, den Notüberlauf oberflächlich in das Versickerungsbecken führen.

b) Beleuchtung

Es sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

c) Geländeaufschüttungen

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen grundsätzlich auf den Baugrundstücken liegen. Die Höhe von Mauern an der Grundstücksgrenze ist auf 0,8 m beschränkt. Sollten größere Höhenunterschiede überbrückt werden müssen, so sind diese terrassenartig anzulegen und die Terrassen zu begrünen.

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 überdachte Stellplätze sind von diesen Regelungen ausgenommen.

c) Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen, Betondachsteinen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Hochglanz-Dachziegel sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

d) Doppelhäuser

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

2. Aufstehende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Aufstehende Außenwände sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig. Ausnahmen können in untergeordnetem Maß für z.B. Gauben, Zwerggiebel, Zwerchhäuser etc. zugelassen werden.

Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

3. Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (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, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung.

Ausnahmsweise können für kleinere Nebenanlagen (z.B. Unterstellbänke für Fahrräder, Abfallbehälter etc.) Abweichungen zugelassen werden können, sofern sie eine Größe von 3,0 m³ 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.

4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Zur Einfriedung der Baugrundstücke im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden.

Einfriedungen sind im WA 1 und WA 2 im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,5 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. 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 $\geq 2,0$ Stellplätze.

6. 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.

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 zugrundeliegenden 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 ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden 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 Plaggengeschen (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 vom 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 Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist 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 Baustellenbetriebs 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 als Grünflächen 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 ortsnah 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 Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 wird empfohlen, die Vorgartenflächen wie auch den Hauptgarten 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.

11. E-Ladestation

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

12. Solarenergie

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

13. Zisternen

Es wird die Speicherung und Nutzung des anfallendem Dachwassers zum Zwecke der Garten- und Gründachbewässerung 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 m² Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

14. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

15. Müllentsorgung Stichstraßen

Die Anlieger der östlichen Stichstraßen und der nördlichen Stichstraßen sind gehalten, ihre Müllsammelbehälter am Abfuhrtage im Bereich des Kreuzungsbereichs zur Abfuhr bereit zu

stellen. Eine zeichnerische Darstellung der Müllsammelstelle wurde im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „M“ vorgenommen.

16. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse 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.

17. Artenschutz

Für ein vom Vorhaben betroffenes Feldlerchenrevier ist eine geeignete funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) vorzusehen. Die CEF-Maßnahme befindet sich in einer Entfernung 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 (dann Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen) oder städtebaulichen Vertrag (dann Hinweis) ist noch zu klären.

18. Externe 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 Werteinheiten, das extern zu kompensieren ist. Neben der o. g. funktionserhaltenden Maßnahme erfolgt die Kompensation auf drei weiteren Teilflächen in der Gemarkung Grafeld (Flur 12, Flurstücke 53/13 und 53/14 / Flur 6, Flurstück 2 tlw. / Flur 5, Flurstück 8). Eine genaue Beschreibung ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen (*wird nachgeliefert*).

Sicherung über Festsetzung (dann Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen) oder städtebaulichen Vertrag (dann Hinweis) ist noch zu klären.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03. Juni 2024
Bu/Mi/Su-9229.014

.....
(Der Bearbeiter)

ibt Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG