

HINWEISE

1. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten geschützter Arten weitgehend vermieden werden.
2. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Georgsmarienhütte, Fachbereich IV, Oeseder Straße 85, 49124 Georgsmarienhütte, zur Einsicht bereitgehalten.
3. Es wird empfohlen, in der ersten Bauzeile entlang der Alten Heerstraße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die der Straße zugewandt sind.
4. Die Anlieger von Stichstraßen ohne hinreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sollen ihre Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen stellen.
5. Es wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
6. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
7. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
8. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
9. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m einzuzäunen.)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 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 Nds. 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.

2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten i. S. des § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. den §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der NBauO über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

- 4.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der „Alte Heerstraße“ bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R'w,res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 35 dB

Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 30 dB

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 30 dB

Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 30 dB

Bei Räumen, die der o.g. Straße zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- aufweisen.

- 4.2 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm (LS-Gewerbe) sind, bei schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, zu öffnende Fenster oder Türen in der Außenfassade bzw. Außenwand nicht zulässig. Für die notwendige Belüftung sind - sofern keine zu öffnenden Fenster außerhalb der Lärmschutzflächen (LS-Gewerbe) vorhanden sind - schallgedämpfte Lüfter einzubauen. Alternativ können hier Nebenräume, Treppenhäuser u. ä. angeordnet werden.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Stellplätze sind mit einer Hecke aus Sträuchern einzugrünen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten.

- 5.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden.

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

- 6.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient insbesondere dem Erhalt des bestehenden Siedlungsgehölzes als naturnahes Element für den Biotopverbund. Die Gehölzbestände sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

- 6.2 Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings mindestens 3 und für den Verlust des Hausrotschwanzes mindestens zwei geeignete Nisthilfen an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets bzw. der unmittelbar südlich angrenzenden Grünfläche (Flurstück 57/48) vor Beginn der Baufeldfreimachung anzubringen (Details: siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bio-Consult, S. 14 u. 15).

Örtliche Bauvorschriften - § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Notwendige Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO):

Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich mind. 1,1 Pkw-Einstellplätze je Wohnung einzurichten und dauerhaft vorzuhalten.