





# **Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede)**

## **"Franzhöhe" - 3. Änderung**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO**

Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche beinhaltet entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 vom Hundert überschritten durch Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie den entsprechenden Zuwegungen sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

#### **Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die in der Planzeichnung eingetragene Höhe über Normalhöhe Null (NHN).

#### **Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

#### **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

#### **Dezentrale Regenwasserrückhaltung**

Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich der 3. Änderung ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s\*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

# **Bebauungsplan Nr. 4 (Kloster Oesede)**

## **"Franzhöhe" - 3. Änderung**

### **B. Hinweis**

#### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutz- rechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

#### **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder 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 § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und der Unteren des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unver- züglich 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Bergbautätigkeiten**

Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass Bergbau im Bereich des Plangebietes umgegangen ist. Das Landesamt führt dazu aus, dass eine abschließende Gewissheit nur eine Erkundungsbohrung liefern kann. In Abhängigkeit von den Bohrergebnis- sen kann dann unter Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entschieden werden, welche Maßnahmen zur standsicheren Gründung eines Gebäudes getroffen werden müssen.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

### **C. Sonstiges**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.