

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsausschlüsse

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D.h. je Doppelhaushälfte nur max. 1 Wohnung und je Einzelhaus nur max. 2 Wohnungen.

3. Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m zwischen den jeweiligen Bemessungspunkten. Die max. Sockelhöhe beträgt 2,0 m für die Baugrundstücke oberhalb der Erschließungsstraße und 0,3 m für die Baugrundstücke unterhalb bzw. seitlich der Erschließungsstraße.

Definition:

Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ("Sockelhöhe"). Dieses ist die Differenz zwischen Oberkante fertiger Fahrbahnachse/Erschließungsweg und Oberkante Fertigfußboden/ Erdgeschoss, gemessen im Schnittpunkt der Fahrbahnachse mit der Verlängerung der Gebäudeachsenprojektion auf die Fahrbahn.

Der obere Bemessungspunkt ist die maximale Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, gemessen von Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss ("Sockelhöhe"). Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

4. Grundstücksmodellierung

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen, die 0,50 m übersteigen, sind nur im überbaubaren Bereich zulässig. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden. Straßenseitig sind Stützmauern und Pflanztröge/Elemente unzulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) unzulässig. Im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mindestens 3 m Abstand zur den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten. Gebäude als Nebenanlagen müssen mindestens 5,0 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Briefkastenanlagen und geschlossene Mülleimercontainer müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

6. Grundstückszufahrten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

7. Pflanzgebote

7.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ sind auf 35 % der Fläche Anpflanzungen in Form von Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, Baumgruppen oder Einzelbäumen mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen (siehe Artenliste im Umweltbericht). Die verbleibenden Flächen sind mit einer geeigneten extensiven Rasenansaat einzusäen und höchstens drei mal jährlich zu mähen. Die Anlage eines Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist zulässig.

7.2 Private Grünfläche „Gehölzpflanzung“

Der Bereich der privaten Grünfläche „Gehölzpflanzung“ ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen. Dabei sind die Wuchsgrößen gestaffelt von außen nach innen zu wählen, um eine landschaftsgerechte Vegetationsstruktur zu erreichen. Bei den Bäumen 1. und 2. Ordnung sind vereinzelt Hochstämme zu pflanzen (siehe Liste im Umweltbericht). Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m.

8. Pflanzenerhaltung

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Pflanzen der selben Art zu ersetzen. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen und Gebäuden (gem. § 2 NBau0) ist unzulässig.

9. Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind mit wechselnden Böschungsneigungen und geschwungenen Uferlinien naturnah zu gestalten. Die Böschungsbereiche sind bei einer Böschungsneigung steiler 1 : 2 mit einer Raseneinsaat einzusäen (RSM7.3.1). Auf 25 % der Böschungsflächen sind Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen (siehe Artenliste im Umweltbericht).

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus Vorsorgegründen ist die Entnahme und Freilegung von Grundwasser nicht zulässig.

11. Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB

Die gemäß Anlage zum Umweltbericht durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf der im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Ersatzfläche werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Dach- und Fassadengestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² aufweisen sowie Anlagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung und § 14 BauNVO können mit einem Flachdach vorgesehen werden. Flachdächer von Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind dauerhaft einzugrünen (Ausnahme: Kleingewächshäuser).

Die Fassaden der Hauptbaukörper sowie aller Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet sind aus Sichtmauerwerk, gestrichenem Putz oder einer werkgerechten Holzverschalung herzustellen.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und engobiierte Dachpfannen sowie Dachpfannen in blauen, grünen, gelben, weißen oder grauen Farben sind unzulässig.

§ 2 Dachaufbauten, -einschnitte, Frontispize und Zwerchgiebel

Dachaufbauten/Einschnitte (Gauben, Loggien) dürfen eine Länge von der Hälfte der jeweiligen Traufenseite gemessen am jeweiligen Gauben/Einschnitts-Fußpunkt - nicht überschreiten. Die max. senkrechte Ansichtshöhe der/des Dachgaube/Dacheinschnitts wird auf 1,60 m begrenzt. Von den Ortgängen bzw. Walmgraten ist mit der/dem Dachgaube/Dacheinschnitt mind. 2 m im Fußpunkt Abstand einzuhalten, dieses gilt auch für die Abstände zwischen Einzelgauben/-einschnitte auf einer Dachseite.

Die Abstandsvorschriften zu den Walmgraten/Ortgängen gelten ebenso für Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Frontispize sowie Zwerchhäuser/-giebel; die beiden Letztgenannten müssen mind. 50 cm ab Erdgeschoss aus der Wandfläche hervortreten.

§ 3 Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich in Form von lebenden Hecken mit einer max. Höhe von 1.50 m über Gelände erfolgen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Punkten § 1 - § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Dieses kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € und/oder einer Ersatzmaßnahme geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Ökologische Belange

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung des CO₂-Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Fotovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von so genannten "Gründächern" bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

Bodenfunde / Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren 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 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.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Gründungsmaßnahmen für Gebäude

Im Bereich des Planungsgebietes steht steifer bis halbfester Verwitterungslehm an. Für die entsprechenden Gebäudegründungen sind weiterführende Baugrunduntersuchungen notwendig, wobei die Erstellung von Gründungsgutachten mit den dazugehörigen Berechnungen unbedingt zu empfehlen sind.