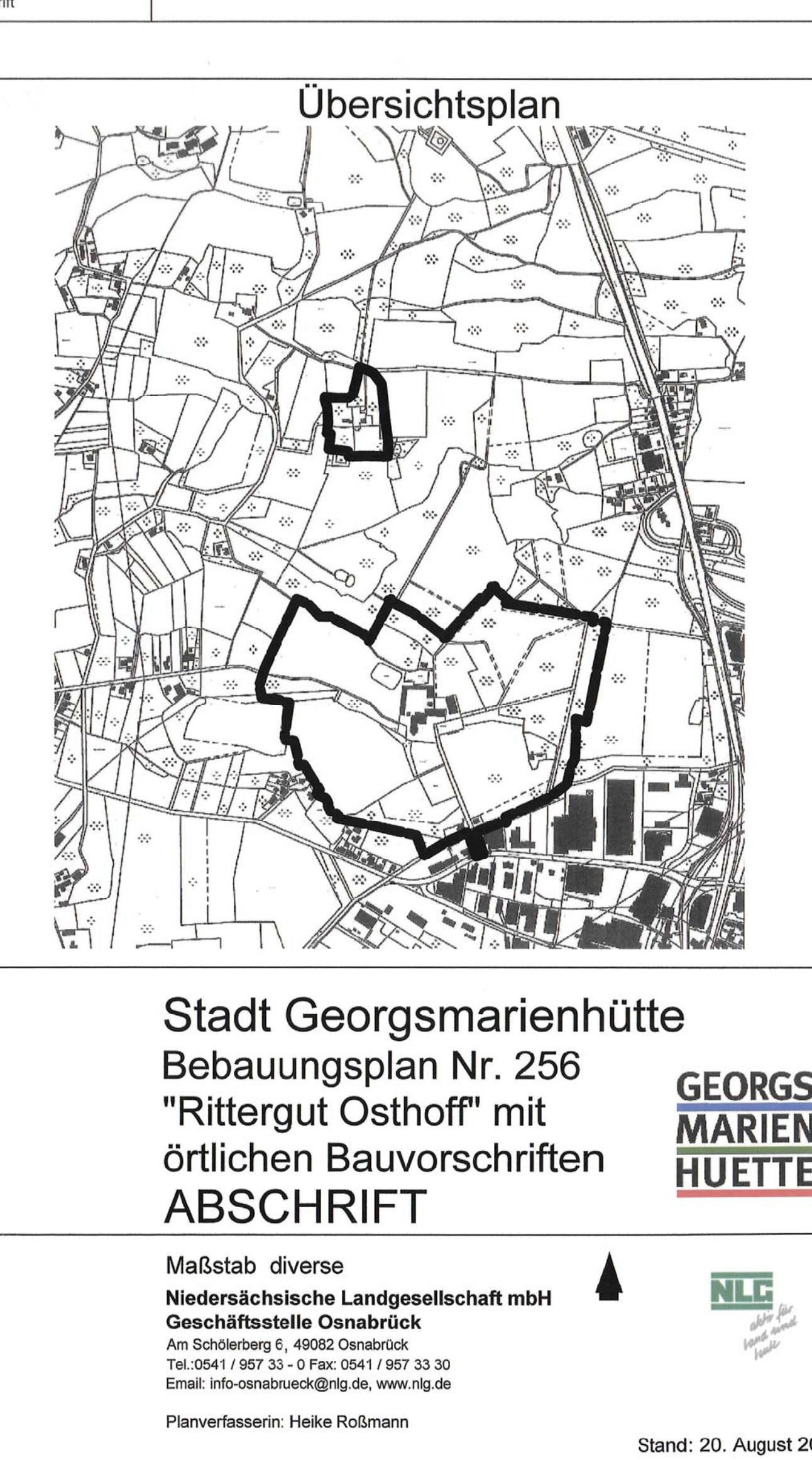


§ 50 Bnatschig

§ 30 BNatSchG

	32	
--	----	--

Planverfasserin: Heike Roßmann



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD1)

Im Dorfgebiet MD1 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Dorfgebiet MD1 sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD2)

Im Dorfgebiet MD2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Dorfgebiet MD2 sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GEe) - eingeschränkt

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig.

4. Gebäudehöhe (gem. § 9 (2) BauGB)

Als Bezugshöhenpunkt gilt in allen Gebieten die Oberkante des gewachsenen Bodens.

In den MD1 – Gebieten und im Gewerbegebiet werden die Höhenbegrenzungen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde getroffen.

Ausnahme: Im östlichen MD1 - Gebiet ist eine maximale Gebäudehöhe mit 10 m über Bezugshöhenpunkt zulässig (siehe Plan).

Im MD2 – Gebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m über Bezugshöhenpunkt zulässig (siehe Plan).

5. Nebengebäude / Nebenanlagen

Auf der dem Herrenhaus gegenüberliegenden östlich gelegenen Parkanlage kann das vorhandene Gewächshaus im Rahmen der festgesetzten Baufläche im Stil einer gartenhausbezogenen Architektur als Orangerie bzw. Wintergarten ausgebaut werden.

6. Sonstige Nutzungsregelungen

6.1 Im MD2 – Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6.2 Im MD2 – Gebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur im überbaubaren Bereich bzw. in dem Bereich für Nebenanlagen gemäß Planzeichnung zulässig.

7. **Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB – Private und öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote (vgl. Maßnahmenbeschreibung und Pflanzenliste)**
- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen straßen- und wegebegleitenden Alleen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Baumaßnahmen im Wurzelraum von Bäumen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen.
Ausnahme: kann zugelassen werden, dass der Baum, für den das Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt werden kann, wenn die Standsicherheit nachweislich gefährdet ist.
Wird ein zu erhaltender Baum beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme gefällt, ist er durch Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Laubbäumen gleicher Art (Hochstamm mit mind. 16-18 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über dem Wurzelhals) an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.
- 7.2 Die im MD2-Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. **Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 8.1 Die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen sind als Weideflächen dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Auf den festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen als Weideflächen mit Kompensationsmaßnahmen und der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach § 30 BNatSchG festgeschriebenen Maßnahmen entsprechend zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 8.3 Die nach § 30 BNatSchG dargestellten Flächen sind in Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück räumlich zu differenzieren.

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005 eines Mischgebietes von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² einzuhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

1.1 Dachformen

Im MD2 – Gebiet sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Mansard- und Satteldächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Frontispize sind bis max. 40% der jeweiligen Traufenlänge zulässig.

1.3 Dacheindeckungen

Im MD2 – Gebiet sind bei der Dacheindeckung folgende Farben unzulässig: RAL-Farben Gelb-Töne 1000 bis 1037; Violett-Töne 4001 bis 4012; Blau-Töne 5000 bis 5016, Grün-Töne 6000 bis 6036; Weiß-Töne 9001 bis 9005, 9010 und 9016. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.4 Gestaltung der Außenfassade

Im MD2 – Gebiet sind die Fassaden als Putzfassaden in einem hellen Farbton herzustellen. Zur Gliederung der Putzfassaden sind Sandsteinelemente zulässig.

1.5 Ausnahmen Dachformen/Dachneigung

Im Bereich des Hauptbaukörpers ist auf einer Fläche von maximal 80 m² auch ein Flachdach zulässig. Hierbei muss dieser Gebäudeteil in eingeschossiger Bauweise ausgeführt werden.

Gestaltung der Außenfassade

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Fassaden und Farben möglich.

HINWEISE

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.

Die ca. 70 m südwestlich von Geltungsbereich 2 gelegene ehemalige Gräftenanlage Harderburg (Kulturdenkmal nach § 4 NDSchG) darf in seinem Bestand nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Bodeneingriffe im Denkmalbereich sind nicht zulässig.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweise Abfallwirtschaft zum Standort der Müllsammelbehälter

Am Tage der Abfuhr sind die Müllgefäße im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zur Entsorgung bereit zu stellen. Sofern eine Befahrbarkeit der Allee zum „Rittergut Osthoff“ nicht gegeben ist, sind die Abfallbehälter vor den Torhäusern bereitzustellen.

Dieses trifft auch auf die Torhäuser zu.

Für den Bereich der „Harderburg“ erfolgt die Bereitstellung im Bereich des neuangelegten Wanderparkplatzes im Bereich der Straße „Hintern Schlohe“.

Liste standortgerechter, heimischer Gehölze

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn*	Corylus avellana	- Haselnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn*	Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Alnus glutinosa	- Erle	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Ilex aquifolium	- Stechhölse
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	Salix viminalis	- Korbweide
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Quercus robur	- Stieleiche	Viburnum opulus	- Schneeball
Tilia cordata	- Winterlinde*		
Ulmus glabra	- Bergulme		
Ulmus laevis	- Flatterulme		
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße bis kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel	Prunus spinosa	- Schlehe
Populus tremula	- Zitterpappel	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide	Salix purpurea	- Purpurweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Ulmus carpiniifolia	- Feldulme		
* als Schattenbaum geeignete Art			

Zusätzliche Gehölze für Gärten, Parks und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie*	Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Amelanchier laevis	- Hängende Felsenb.
Castanea sativa	- Eßkastanie	Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenb.
Quercus petraea	- Traubeneiche	Cornus mas	- Kornelkirsche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde*	Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Hibiscus syriacus	- Garten-Elbisch
Corylus colurna	- Baumhasel	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Juglans regia	- Walnuß	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster
Sorbus domestica	- Speierling	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Sorbus aria	- Mehlbeere	Syringa vulgaris u. Sorten	- Flieder
		Weigelia in Sorten	- Weigelia
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Kleinkronige Bäume (< 10m) :		Kleine Sträucher:	
Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne	Daphne mezereum	- Seidelbast
Crataegus "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Deutzia scabra	- Deutzia
Obstbäume als Hochstamm		Rosa in Sorten	- Strauchrosen
Zieräpfel und – kirschen als Hochstamm		Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
		Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
* im Plangebiet wichtiger Alleebaum			