

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan Nr. 63.1
„ Am Rüsskamp“**

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

a) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten und 10 cm nicht unterschreiten.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude, darf, gemessen von der OK. des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiben.

§ 2 Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante First bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, 9,0-^{*}0 m nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO)

§ 3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

§ 4 Anzahl der zulässigen Wohnungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Je Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen zugelassen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

§ 5 Grundstückszu- und Abfahrten:

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

§ 6 Garagen, Nebenanlagen und Carports

Garagen, Nebenanlagen und Carport sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 7 Schmutzwasserkanal

Die zukünftigen neu erschlossenen Grundstücke entlang der „Malgartener Straße müssen gemäß der AWBS bei einer weiteren Bebauung des Grundstückes den vorhandenen Schmutzwasser- / Grundstücksanschluss nutzen, in diesen Fall von den Häusern „Am Rüsskamp“ 10, 12 und 14. Wird durch eine Teilung eines Grundstückes ein neuer Schmutzwasseranschluss erforderlich, so sind die anfallenden Kosten in voller Höhe vom Anschlussnehmer zu tragen.

Bei den neu entstehenden Grundstücken im nördlichen Bereich der „Blankenburger / Malgartener Straße“ kann eventuell der Anschluss lediglich durch eine Druckentwässerung erfolgen.

§ 7 Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

B) Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten:

a) Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muß mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Es sind rote, braune und schwarze Farbtöne zu verwenden.

Ausnahmen hiervon bilden die dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächern (Gründach)
keine glasierten Dachpfannen

b) Die Dachneigung muss 45 bis 52 Grad betragen.

c) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen. Durchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der darunterliegenden Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenkante des Ortgangs muß mindestens 2 m betragen. Unterhalb des Dachaufbaues müssen mindestens 3 Reihen Dachziegeln ununterbrochen durchlaufen. analog hierzu müssen auch im Auslaufbereich des Dachaufbaues 3 Reihen Dachziegeln vom Hauptdach bis zum First ununterbrochen durchlaufen.

§ 2 Außenwandgestaltung:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Baukörper für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden.

C Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei 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, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder an die Zentrale Polizeidirektion – Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover.

3. Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“, tritt der von der 1. Änderung erfasste Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Am Rüsskamp“ außer Kraft.