Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Wohn- und Wirtschaftgebäude mit Hausnummern
- sonstige Wirtschaftsgebäude, Garagen und Nebengebäude

Im Übrigen wird auf die Planzeichenverordnung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 23 Abs. 1 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO; innerhalb der Baugrenze)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- II – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR 50 qm – maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0,8 – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 2 WO – nur zwei Wohnungen je Gebäude zulässig
- FD – nur Flachdächer zulässig
- TH max. = 6,00 m ü.NN – Traufhöhe max. 6,00 m über NormalNull über Bezugshöhenpunkt
- H max. = 9,00 m ü.NN – höchste Gebäudehöhe max. 9,00 m über NormalNull über Bezugshöhenpunkt

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- a) b) – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), vgl. textliche Festsetzung zu a) und b)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bramsche und der Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- GA/CP/F/M – **Zweckbestimmung** – Fläche für Garagen, Carports, Abstellräume für Fahrräder und Geräte sowie Mülltonnen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- LBP IV / LBP III – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe hierzu textliche Festsetzung 19.0)
- TB 1 / TB 2 – Teilbereiche 1 und 2 gemäß Schalltechnischer Beurteilung

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB - keine Festsetzungen)

- 7,9 – Bemaßungsangaben
- Hauptversorgungsleitung 10 kV - unterirdisch - mit 2,0 m Schutzstreifen (wird nach Umlegung der Leitung aus dem Geltungsbereich heraus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegt/ festgelegt und falls erforderlich aufgenommen)
- +52,87 – Höhenpunkte der Geländevermessung in Metern über Normalnull (ü.NN)
- Eingemessene Bestandsbäume mit Baumart, Stammdurchmesser und Standorthöhenangabe in Meter ü.NN
- Eingemessene Bestandsbäume wie vor, die im Zuge von Baumaßnahmen voraussichtlich entfernt werden müssen
- 60,0 dB(A) – Isolinien La in dB(A) gemäß Schalltechnischer Beurteilung

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanaufstellung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), in der aktuell gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), in der aktuell gültigen Fassung.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bramsche Flur 1 u.a. Maßstab: 1:500

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Juni 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-0354/2021 Osnabrück, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Katasteramt Osnabrück –

Dienstsiegel

.....
Unterschrift

Textliche Festsetzungen

1.0 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauNVO, § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig; dies sind : Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.0 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen; dies sind: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

3.0 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

4.0 Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die konstruktiv bedingte Aufbauhöhe von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie von Gründächern auf den festgesetzten Flachdächern ist auf die festgesetzte höchste Gebäudehöhe nicht anzurechnen.

5.0 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in dem dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig.

6.0 Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen für den Betrieb von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) grundsätzlich nicht zulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung).

7.0 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen errichtete befestigte Flächen wie offene Stellplätze, ihre notwendigen Zufahrten und Bewegungsflächen, ihre Zuwegungen zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freisitze u.ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet, wenn sie in unversiegelter Bauweise errichtet werden und das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt, versickert bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

8.0 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 300 qm Grundstücksfläche und je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zwischen 150 qm bis unter 300 qm sind jeweils ein klein- bis mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens12 - 14 cm (Hochstamm) anzupflanzen. Eine Pflanzliste mit geeigneten Bäumarten ist in der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht enthalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug / die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

9.0 Verbot von Schotter- und Steingärten (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO)

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotter- und Steingärten), sind unzulässig.

10.0 Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB und DIN 18915)

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und alle kulturfähiges Material wieder aufzubringen - vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangsqualität sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

11.0 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)

An Bauvorhaben angrenzende Bäume sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Bautätigkeit des Bauvorhabens nicht tangiert werden. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen. Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) ist zu beachten.

12.0 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Standortgerechte Böschungsneuanlage mit stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern unter Berücksichtigung der Hangbefestigung/ Stabilität der Böschung. Die genaue Böschungsgestaltung und Profilierung ist Bestandteil der weitergehenden konkretisierenden Planungen. Für die Bepflanzung sind Bäume und Gehölze aus der nebenstehenden Pflanzliste B zu verwenden.

13.0 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhalt und Entwicklung der Böschungsbepflanzung (Beispielhaft: Rückschnitt/Pflegeschnitt, Auslichtung, Herausnahme von Fremdgehölzen, punktuelle Nachpflanzung von standortheimischen Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern unter Berücksichtigung der Hangbefestigung/ Stabilität der Böschung). Für Nach- oder Ersatzpflanzungen sind Bäume und Gehölze aus der nebenstehenden Pflanzliste B zu verwenden.

14.0 Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)", Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 24.03.2020, wird hingewiesen. Für in Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume, Wohnküchen etc. sowie Terrassen und Balkone) einzuhalten.

Spalte 1 Schallleistungspegel L_{WA} (dB)	Spalte 2 Abstand in Metern WA-Gebiet
48	< 3,0
49	< 3,0
50	< 3,0
51	< 3,0
52	< 3,0
53	3,0
54	3,4
55	3,9
56	4,5
57	5,2
58	5,9
59	6,7
60	7,6
61	8,6
62	9,7
63	10,9
64	12,3
65	13,9
66	15,6
67	17,6
68	19,7
69	22,2
70	23,7
71	25,4

Tabelle: Erforderliche Abstände bei einer WA-Baugebietsnutzung. Für Schallemissionen unter 48 dB liegt der erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort unter 3,0 m

Hinweis: Es sind bereits Geräte erhältlich, die einen Schallleistungspegel von weniger als 50 dB(A) erzeugen.

15.0 Bestimmung der Bezugshöhe und der Bezugshöhenpunkte für Trauf- und höchste Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Grundlage zur Bestimmung der Bezugshöhenpunkte ist die höhenmäßig eingemessene, obere östliche Bordsteinkante der Gerhart-Hauptmann-Straße. Da eine Parzellierung zum jetzt erfolgt und die Standorte der Gebäude noch nicht eindeutig festliegen, sind die Bezugshöhenpunkte wie folgt zu bestimmen: Der Bezugshöhenpunkt bezieht sich auf die Bordsteinkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweilig zu bildenden Grundstücks liegt und ist senkrecht zur Straßenachse der Gerhart-Hauptmann-Straße zu messen. Liegt die zu messende Senkrechte zwischen zwei eingemessenen Höhenpunkten, ist der Bezugshöhenpunkt dazwischen durch Interpolation zu ermitteln.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2) höchstens 0,50 m über dem ermittelten Bezugshöhenpunkt liegen. Die maximal zulässige Traufhöhe ist der festgesetzten Flachdachbebauung bestimmt sich mit Bezug auf den Bezugshöhenpunkt aus der Außenkante der Außenwand mit dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut des zweiten Vollgeschosses.

16.0 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle Beleuchtungsanlagen der Außenanlagen sind LED-Leuchtmittel mit geringer UV-Emission und einer Farbtemperatur von 2700k bis max. 3000k anzuwenden. Zulässig sind LED-Leuchtmittel mit höherem Rotanteil und ohne kurzwellige, blaue Lichtanteile z.B. LED-Leuchtmittel, die unter der Bezeichnung "Amber" oder "Bernstein" geführt werden. Alle Beleuchtungskörper haben eine hohe Schutzart (> IP 54) aufzuweisen, um ein Eindringen von Insekten bzw. eine Fallenwirkung zu verhindern.

17.0 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen. Diese sind zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen zu errichten.

Bei der Dachbegrünung geht es vorwiegend um die Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Kühlung der Dachflächen zur Optimierung der Leistung der Photovoltaikanlagen.

18.0 10kV-Mittelspannungsleitung (aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche und/oder sonstige Nutzung des nördlichsten WA-Gebietsteils gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einflussbereich der 10kV-Mittelspannungsleitung ist so lange unzulässig, bis die Unverlegung der Leitung abgeschlossen ist, die bestehende Leitung gekappt und tatgelegt ist und der Betreiber dem betreffenden Bereich verbindlich zur Bebauung freigegeben hat.

19.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Teilbereiche TB 1 und TB 2:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	Teilbereich TB 1	Teilbereich TB 2
Lärmpegel-bereiche	Fassaden zur Bahnstrecke*)	EG und OG	IV	III
(LBP)	Seitenfassaden*)	EG und OG	IV	III
	Rückseiten der Gebäude*)	EG und OG	III	II

Erläuterung/ Definition: Fassaden*)

zur Achse der Bahnstrecke; Vorderfassaden	Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der Bahnstrecke bilden
Seitenfassaden	Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Bahnstrecke bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Bahnstrecke bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Einzelnachweise

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Hinweis:

Weitergehende Ausführungen und die erstellten Lärmkarten mit der Tag- und Nachtwerten - sowohl ohne Lärmschutzwand als auch mit zukünftiger Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke - sind dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) und der Begründung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

G01 Bauwerksfassaden und Farbe der Fassaden

Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Dies gilt auch für die Fassaden der Garagen und sonstiger Nebengebäude, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.

Die Oberflächen der Fassaden (Hauptgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude) dürfen nicht in Mauerwerk, Klinker, Kunststoff, Metall, Keramik, Glas, geschiftenen oder polierten Materialien ausgeführt werden. Zulässig sind allein Putzfassaden, bei denen ausschließlich gedämpfte Farbtöne zu verwenden sind.

Die Farben entstehen sich:

- o von hell Gelb-Grau (vergleichbar mit RAL 1013 Perlweiß)
- o über hell Gelb, ähnlich (vergleichbar mit RAL 1015, Hellelfenbein bis RAL 1014, Elfenbein)
- o hell Grau (vergleichbar mit RAL 1002, Seidengrau)
- o Sandgelb (vergleichbar mit RAL 1002, Sandgelb)
- o bis mittleres Gelb / Braun (vergleichbar mit RAL 1011, Braunbeige)

Farbige Absetzungen von Architekturelementen sind in verwandten Tönen zulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Baukörper, Gebäudehöhe, Dachform und Dachgestaltung (Dachbegrünung/ Photovoltaik etc.) einheitlich zu errichten.

Es wird ausdrücklich begrüßt, wenn die Gebäude in Holzständerbauweise / Massivholz errichtet werden. Die Festsetzungen zur Fassadenausbildung und -gestaltung bleiben davon unberührt.

G02 Bauliche Ausbildung von Staffelgeschossen/ Nicht-Vollgeschossen

Staffelgeschosse/ Nicht-Vollgeschosse haben zu den Gebäudeaußenwänden des Hauptbaukörpers einen Mindestabstand von 90 cm einzuhalten. Dies gilt nicht für die Gebäudeseiten von Doppelhaushälften, an denen diese aneinander gebaut sind (siehe hierzu auch die beispielhaften Skizzen zu alternativen Umsetzungen dieser Festsetzung in der Begründung).

G03 Kleinhäuser

Kleinhäuser sind bis zu 50 qm überbaute Grundstücksfläche sowie bis zu einer höchsten Gebäudehöhe von 4,50 m über Bezugshöhenpunkt zulässig und als örtliche Gebäude der Gebäudeklasse I mit allen Ver- und Entsorgungsanschlüssen zu errichten. Sie sind baugenehmigungspflichtig und unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichend von der Festsetzung G 01 ist bei Kleinhäusern eine Holzbauweise (Holzständer/ Massivholz) mit naturbelassener Farbgebung zulässig. Bei einem Farbanstrich ist das Farbspektrum der nördlich und südlich gelegenen Nachbargebäude (Putzfassaden) zu wählen. Metall- oder kunststoffverwendende Bauweisen/ Verkleidungsmaterialien sind nicht zulässig. Zur genaueren Definition der Bezeichnung Kleinhäuser siehe die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung.

G04 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sind von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 cm zulässig. Einfriedungen der rückwärtigen Gartenbereiche sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind als Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke auszuführen. Stahlgitterstäbe oder Maxern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind als Einfriedung nicht zulässig. Im rückwärtigen Gartenbereich sind massive Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn in Verlängerung des Hauses in der Tiefe der Terrasse und bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist sicherzustellen, dass sie beidseitig begrünt werden. Sie dürfen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

G05 Sichtabschirmung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern

Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter sind gegen den Einblick vom öffentlichen Straßenraum sowie sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes durch Begrünungsmaßnahmen abzuschirmen. Es sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden.

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Baumauswahl - klein- bis mittelkronige Bäume - zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 8

Hochstammbäume - mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen

Acer opalus, Schneeball-Ahorn - stadtklimafest
Acer platanoides 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn - stadtklimafest
Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne
Carpinus betulus 'Lucas', Säulen-Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche, Gelber Hartriegel - stadtklimafest
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', Echter Rotdorn
Crataegus x prunifolia, Pflaumenblättriger Weißdorn - stadtklimafest
Fraxinus ornus, Blumenesche, Manna-Esche - stadtklimafest
Fraxinus ornus 'Meczek',Kugelförmige Blumenesche, Manna-Esche - stadtklimafest
Prunus avium 'Plena', Gefüllttragende Vogelkirsche - stadtklimafest
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säulen-Mehlbeere stadtklimafest

Pflanzliste B: Baum- und Strauchauswahl für die Ausgleichsmaßnahmen a) und b) - zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13

Hochstammbäume - mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen
Hochstamm - Obstbäume - mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen

Acer campestre, Feldahorn, Maßholder
Acer opalus, Schneeball-Ahorn - stadtklimafest
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium 'Plena', Gefüllttragende Vogelkirsche - stadtklimafest
Pyrus communis, Kultur-Birne, Wildbirne
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere
Sorbus aria, Echte Mehlbeere

Sträucher/Heister - mit mindestens 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen

Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Crataegus prunifolia, pflaumenblättriger Weißdorn
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Frangula alnus, Faulbaum
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Rosa canina, Hundsrose - sowohl rot- und weißblühend
Rosa multiflora, Wildrose, Vielblütige Rose, Büschelrose
Rosa nitida, Glanzrose
Rubus idaeus, Gemeine Himbeere, Wildhimbeere
Salix aurita, Ohrweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Schneeball

Hinweise

A) Archäologische und paläontologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Niedersächsischen 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