STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 574
Landwehrviertel

mit örtlichen Bauvorschriften

Arbeitsplan

Abzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich aller Änderungen.
Stand: 21.06.2024

Die Plangrundlage stellt den Bestand von Dezember 2023 dar.

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Bebauungsplan Nr. 574
- Landwehrviertel -
Inkraft getreten am 22.04.2016 (Es gilt die BauNVO von 1990)

1. Änderung (§13 BauGB)
Änderungsbereich: Am Beitastpark
In Kraft getreten am 21.06.2024 (Es gilt die BauNVO von 2017, zuletzt geändert 2023)

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- SO – Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,7 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschossen als Höchstmaß
- III - V – Zahl der Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß
- (V) – Zahl der Vollgeschossen zwingend
- OK 116,0 m – Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED – nur Gaststätten zulässig
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche P
- Rad- und Gehweg R
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Hauptversorungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R – Hochwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Bäume
- Erhaltung Bäume

Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz

- D – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
- Umgrenzung der Flächen, denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauflächen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse
- Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

M1 – Flächen für CEF-Maßnahmen gem. §44 Abs. 5 BNatSchG
M2 – Kompensationsfläche
M3 – Biotop-geschützt gem. § 30 BNatSchG
M4 – Regenrückhaltebecken

Anforderungen an die Gestaltung

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 35° – Dachneigung, als Höchstmaß
- Firstrichtung
- 35° - 45° – Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Textliche Festsetzungen

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), maßgebend.

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 1-9 und 11 (WA 1-9, 11) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 10 (WA 10) die folgenden Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
   - Tankstellen
3. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten 1-2 (WA 1-2) entlang der Planstraße A nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten 3-8 und 10-11 (WA 3-8, 10-11) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
5. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten 9 (WA 9) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
6. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten
7. Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO können in den Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² beträgt.
8. Gemäß § 111 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Außengastronomie - Lebensmittelverkaufsfläche" Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² sowie ein(e) Backstop/Bäckerei mit Café/ Gastronomie mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m² zulässig.
   Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment in einer Größenordnung von jeweils maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht zentrenrelevante Sortimente:
• Artikelgebiet, außer antike Möbel) • Antiquitäten • Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation • Elektrowerkzeuge • Foto, Film • Gardinen, Textilwaren • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren • Kunstgegenstände (inkl. Bilder, Galerien) • Lebensmittel, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Kofferwaren, Schuhe) • Musikinstrumente, Musikalien • Oberbekleidung (Damen-/Herren-/Kinder-/ Schuhe) • Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Modellbau) • Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit-, Angelausrüstung, Waffen) • Uhren und Schmuck • Unterhaltungselektronik, CTV, Video, HiFi, Tonträger, Datenträger, etc.) • Zoologischer Bedarf, lebende Tiere Bemerkung	• Getränkemärkte und Kiosk/Spätkauf (Ausgenommen Spätkauf-Kiosk in Verbindung mit Tankstelle) • Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Körperpflegemittel, Pharmazeutische Produkte, Reinigungsmittel, Waschmittel, Haushaltspapier, Kosmetikartikel, Babyartikel, Medizinische Artikel • Blumen, Pflanzen, Floristikartikel • Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren • Büromaschinen, Bürosachmöbel • Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) • Fahrräder (inkl. Zubehör, Reparaturen, ohne Motor) • Kleinmöbel, Bilderrahmen, Gardinenleisten (inkl. Pflanzen, Blumen, Vasen) • Handwerkerbedarf, Tapeten, Farben, Lacke • Kfz-Zubehör • Leuchten, Lampen, Leuchtmittel • Möbel (inkl. Massivholzmöbel, antike Möbel) • Musikinstrumente • Sportgeräte (außer Fahrräder) (Inkl. Tiere, Tierfahrzeuge)	• Bettwaren (Kissen/Bettdecken, Kissenbezüge, etc.) • Elektrokleingeräte (Weiße Ware) • Erzeugnisse aus Glas, Porzellan, Keramik, Ton • Gardinen, Dekorationsstoffe, Meterware • Haushaltswaren (Textilien, Geschirr, Besteck, Töpfe, Pfannen, Haushaltsgroßgeräte) • Heimtextilien, Bettwaren • Kerzen • Kunstgewerbliche Artikel • Lampen, Leuchten, Leuchtmittel • Musikinstrumente und Musikalien • Schreibwaren • Spielwaren • Teppiche, Bodenbeläge, Matratzen • Uhren, Schmuck • Wohnmöbel, Einrichtungsgegenstände, Bilder, Spiegel • Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

Zweckbörse Lüke 2010

Ausnahmsweise können Nutzungen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten darf.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Ausnahmsweise können Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1,00 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Straßenbilds entstehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen in den Gebieten, in denen nur Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig sind, Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen. Einzelhäuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen und Doppelhäuser nicht mehr als eine Wohnung je Doppelhaushälfte haben. Einzelne Reihenhäuser (H) dürfen jeweils nur eine Wohnung haben.

12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 7 in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R'w.res) entsprechen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass die geringere Schalldämmaßnahmen ausreichen. Sofern für Gebäude infolge der Gebäudehöhe und -stellung in einer gewonderten schalltechnischen Betrachtung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte (nachts) (DIN 18005) vor einzelnen Fassaden nicht überschritten werden, kann an den betreffenden Fassaden auf passiven Schallschutz verzichtet werden. Außerdem ist in diesem Fall über Fenster in diesen Fassaden eine Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ohne schallgedämmte Lüfter möglich.

Teilbereiche	Geschosse	Fassadenseite	Lärmpegelbereiche (LPB)
TB A	alle Geschosse	Fassaden zur Schienenstrecke	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
	alle Geschosse	Seitenfassaden zur Schienenstrecke	LPB II (30 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
	alle Geschosse	übrige Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB Z	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB A	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB S	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB E	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB G	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB I	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)
TB J	alle Geschosse	alle Fassaden	LPB III (35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros)

13. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen (TB) aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgesehen. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
14. Außerwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind in einem Korridor von 45 m beiderseits vom Fahrbahnrand der Planstraße A und 16 m vom Fahrbahnrand der Planstraße B immer auf der Gebäudeseite vorzusehen, die von der jeweils relevanten (genannten) Straße abgewandt sind. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
15. Außerwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind im Teilbereich 6 (TB 6) nicht zulässig. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) in einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung (bei alleiniger schalltechnischer Betrachtung des betreffenden Gebäudes) nachgewiesen wird, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
   - * Inhalt des Liegenschaftskatasters
   - Bauliche Anlage, nicht Inhalt des Liegenschaftskatasters
   - Wohngebäude, Gebäude für öffentliche Zwecke*
   - Wirtschafts-, Gewerbe- und Nebengebäude *
16. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1-10 (WA 1-10) bis zur Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Schienenstrecke nördlich des Geltungsbereich (Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,0 m SOK), entsprechend den Annahmen in der zu diesem Bebauungsplan erfolgten schalltechnischen Beurteilung durch IPW Ingenieurplanung (Juli 2015), nicht zulässig.

Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m² flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
18. In den allgemeinen Wohngebieten 7-8 (WA 7-8) ist auf Grundstücken größer als 400 m² die Oberflächenwiederbesiedelung über die Versickerung auf dem Grundstück sicherzustellen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen.
19. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (Is Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw- Einstellplätze bei Einzelstellung bzw. ein Baum je angefangene zehn Pkw- Einstellplätze bei Doppelreihung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
20. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind Bäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsfachbaubetrieb durchzuführen.
   a.) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
   b.) Wird ein Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a. gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.
21. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c Baugesetzbuch (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)" sind den Eigentümern (Bauträgern und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 120, 144/4, 144/7, 144/8 der Flur 4 der Gemarkung Hellern in einer Flächengröße von 3.283 m² und auf den Flurstücken 100/4, 100/8, 98/4 der Flur 11 der Gemarkung Schinkel in einer Flächengröße von 14.862 m² zuzuordnen.
22. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß der folgenden Vorgaben zu bewirtschaften:
   - M1: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes.
   - Im Bereich angrenzender Fuß- und Radwege ist der Bereich der Bankette auf einer Breite von 1 m entsprechend häufiger (14-tägig) zu mähen.
   - M2: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes.
   - Im Bereich angrenzender Fuß- und Radwege ist der Bereich der Bankette auf einer Breite von 1 m entsprechend häufiger (14-tägig) zu mähen.
   - M3: Mahd 1x jährlich ab Ende August mit Abfuhr des Mähgutes.
   - Die Kontrolle der Fläche erfolgt durch regelmäßige Vegetationskartierungen (Einrichtung von Dauerquadraten) im Rahmen des Monitorings.
   - Sollten sich dem Erhalt des Biotops entgegensetzende Entwicklungen andeuten, ist die Pflege entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
   - M4: Einsaat der Böschungsbereiche des RRB mit dem Ziel der Entwicklung artenreichen extensiven Grünlands (RSM 8.1), der Schilbereich ist der Sukzession zu überlassen und nicht einzusäen.
23. Baumbestände auf benachbarte Grundstücke von Bäumen, die als Teil der CEF-Maßnahmen gepflanzt sind, sind von den direkten Nachbarn zu dulden.
24. Für die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersuchten Arten als Leuchtmittel gelbe LED, Natriumniederdruckdampflampen oder Orangeflitter vor weißen Lampen einzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

27. In den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein alleiniger Rücksprung der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe auszubilden.
28. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.
29. In den allgemeinen Wohngebieten 3-9 und 11 (WA 3-9, 11) sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Innerhalb „zusammenhängender Wohnnachbarschaften" (s. Hinweis Nr. 3) sind die Dachformen der Hauptbaukörper einheitlich zu wählen.
30. Flachdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 3° auszubilden.
31. Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 7° bis 13° auszubilden.
32. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° auszubilden.
33. Satteldächer sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern traufständig zur Straße auszubilden.
34. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 30° zulässig.
35. Dachaufbauten (Gauben) sind nur an den straßenzugewandten Seiten des Hauptdaches zulässig. Weist das Hauptgebäude einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von 10 m auf, sind Dachaufbauten auch an der straßenzugewandten Seite des Hauptdaches zulässig.
36. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) mit einer Gesamtbreite von mehr als 1/3 der Breite der darunter liegenden Gebäudefassade sind nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum seitlichen Abschluss des Hauptdaches einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
37. Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) sind mit einer Dachneigung von 0° bis 3° auszubilden.
38. Garagen und der Fassade des Hauptgebäudes in Material und Farbe anzupassen.
39. Garagen und Carports dürfen jeweils nur einen Pkw-Einstellplatz beinhalten.
40. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung ist pro Haushälfte maximal eine Garage oder ein Carport zulässig. Weitere Pkw-Einstellplätze sind als offene Stellplätze auszubilden.
41. Auf Grundstücken mit Hausgruppenbebauung sind auf der Fläche der Vorgärten zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie offene Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Weist das Hauptgebäude einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie von 10 m auf, kann maximal eine Garage oder ein Carport im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen werden.
42. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der seitliche Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m ist einzuhalten.
43. Sofern eine Fläche „Nebenanlagen (Gartenhäuser)" auf dem Grundstück festgesetzt ist (TeNr 4.0 m), sind Nebengebäude nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports.
44. Vorgärten sind zu mindestens 50% ihrer Fläche zu begrünen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Gebäudefassade des Hauptgebäudes und der zu dieser Fassade nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
45. Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise gilt die Fläche zwischen der vorderen Gebäudefassade des Hauptgebäudes und der zu dieser Fassade nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
46. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen außerhalb von Vorgärtenbereichen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit Holzzäunen, 1,8 m hohen Industriehaubengittern/ Zaunanlagen als Rankhilfe, zulässig.
47. Blühmauern müssen aus sichtbaren Natursteinen bestehen und sind in in Trockenbauweise herzustellen. Stützmauern sind nur bis zur einer Ansichtshöhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe > 1,2 m die Nutzung der angrenzenden Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
48. Sichtundurchlässige Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig. Terrassentrennwände müssen direkt an der Außenwand des Hauptgebäudes anschließen.
49. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Fuß- und Radwege (TeNr 2.5 m) sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) zu bepflanzen. Einfriedungen in Form von geschlossenen Hecken und Zäunen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Hinweise:

1. Vorhaben, die nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben im Sinne des § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zählen, sind im Vorfeld eines baurechtsgerichtlichen Verfahrens zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität einer von der Stadt Osnabrück zu benennenden Baukommission zur Freigabe vorzulegen.
2. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 eingesehen werden.
3. Als eine „zusammenhängende Wohnnachbarschaft" gelten die Flächen, die durch den zugehörigen verkehrswirksamen Bereich erschlossen werden. (s. Begründung Abb. Abgrenzung der Wohnnachbarschaften). Ausgenommen hiervon sind die allgemeinen Wohngebiete 9 (WA 9), da diese aufgrund ihrer Größe und Zuschnitt eine eigene Wohnnachbarschaft im Landwehrviertel bilden. Darüber hinaus die Quartiersmitte und die westlich Mitte der Wohnbebauung entlang der Planstraße A jeweils eine eigene Wohnnachbarschaft.
4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Verfärbungen, 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 Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich und mindestens der Denkmalbehörde der Stadt 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 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.
5. Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Kasernenanlage und angrenzende Flächen. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, die Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
6. Für das gesamte Kasernenareal kann nicht ausgeschlossen werden, dass partiell oberbodennahe Verunreinigungen vorzufinden sind.
7. Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen (Schutzstreifen 5,0 m) und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5,0 m - 7,0 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeveränderungen (Niveauveränderungen). Jegliche Bau und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
8. Auf den Flächen der Fuß- und Radwege zwischen den Wohnnachbarschaften werden voraussichtlich Leitungen durch den Versorgungsträger verlegt werden. Dies ist insbesondere bei der Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen.
9. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG gesondert werden.
10. Die im Plangebiet dargestellten Grundstücke können nur an die Gewährsträger der Stadtwerke Osnabrück angeschlossen werden, wenn es wirtschaftlich umsetzbar ist.
11. Das Plangebiet wird von vorhandenen (Eisenbahnstrecke) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Hauptstreckllungsstraße, Buswende und öffentliche Parkplätze) tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
12. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, als auch Verbots von erheblichen Störungen während sensibler Zeiten für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
   - a) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,
   - b) Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,
   - c) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,
   - d) potenzielle Quartiere geschützter Vogel- und Fledermausarten rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Baularbeiten von einer artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.) und
   - e) zulässige Gehölzbeseitigen (Fällen, Roden, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen) nur dann vorzunehmen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Gehölzarbeiten keine Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelnester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf