

STADT OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 657 Schafmarsch West

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. z. Z. gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. z. Z. gültigen Fassung hat der Rat am diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osnabrück,

.....

Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 28.01.2020 gefasst und am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Planaushang vom 04.10.2022 bis 01.11.2022 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 04.10.2022 bis 01.11.2022

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat hat am dem Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden im Internet veröffentlicht und sind vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung am veröffentlicht worden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom bis eingeholt.

Erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Rat hat am dem geänderten Entwurf mit der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung beschlossen.

Der geänderte Entwurf und die Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden im Internet veröffentlicht und sind vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung am veröffentlicht worden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom bis erneut eingeholt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat hat am den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung vom im Amtsblatt für die Stadt Osnabrück in Kraft getreten.

Unterschriften:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

III Anzahl der Vollgeschosse (maximal)

11,0 m Gebäudehöhe über OKFF (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungs- linie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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

Wasserflächen (Fließgewässerslauf)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg)

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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft (mit Maßnahmenbeschreibung)

Bäume alle 10-12 m anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

LP III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

LSW Lärmschutzwand

FD zulässige Dachform: Flachdach

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSSt Gemeinschaftsstellplätze (Quartiersgarage/Fahrradabstellanlage)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen:

Für diesen Bebauungsplan ist die 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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist, maßgebend.

1. Im Plangeltungsbereich gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF). Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Photovoltaikmodule, Gelände oder Schornsteine sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Die OKFF von Gebäuden wird im gesamten WA1-Gebiet mit mindestens 71,45 m ü. NN festgesetzt. Eine Überschreitung der Mindesthöhe ist um bis zu 0,55 m zulässig und damit maximal 72,00 m ü. NN. Die Maximalhöhe der OKFF beträgt bei der Quartiersgarage im WA 2 - Gebiet maximal 70,50 m ü. NN. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Über die zulässige Grundfläche hinausgehende Grundstücksversiegelungen sind nicht zulässig. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Split. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 a BauGB)

5. Gebäudedachflächen sind flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 12 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO)

7. Das Plangebiet ist in Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz eingeteilt. Innerhalb der jeweiligen Teilbereiche sind für Gebäudeaußenbauteile von 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 (erl. R_w) entsprechen. Die Gebäudeaußenbauteile innerhalb der jeweiligen Fassaden sind in die in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzustufen:

Lärmpegelbereich	"mäßigebeiger Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertete resultierende Schalldämm-Maß R _{tr,red} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Hievon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Im gesamten zum Lärmschutz festgesetzten Bereich sind die verkehrsmittelzugewandten Außenbauteile, die zum Schutten genutzt werden, dem Aufenthalt von Kindern dienen oder in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm im südwestlichen Geltungsbereich (s. Planzeichnung) ist eine Schallschutzwand in 74,50 m ü. NN zu errichten. Die Wand kann Teil der baulichen Anlage der Quartiersgarage sein. Ausnahmsweise geplante Öffnungen (z.B. für Fluchtwege, Belichtung) der baulichen Front müssen in der Regel geschlossen sein. Offene Parkparkflächen der Quartiersgarage im II. Vollgeschoss sind in gleicher Lage mit einer 1,0 m schalldichten Brüstung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Eine Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn die Schallschutzwand (z.B. als Quartiersgarage) am Rande des WA2-Gebietes fertiggestellt ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn für einzelne Baukörper die Einhaltung der normierten Schutzwerte (gemäß TA-Lärm / 16. BImSchV) nachgewiesen wird. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11. Parallel der öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der südlichen und südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze Einzelbäume als heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik innerhalb einer bodendeckenden Staudenbepflanzung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Baumabstand beträgt 10-12 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sowie bei Stellplatzanlagen ab 4 PKW (als randliche Rahmung) sind heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste A und B (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² (unterirdisch) mit geeignetem Pflanzsubstrat sowie eine offene Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m Fläche zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen für die Durchführung von Baumaßnahmen im Planbereich nicht befahren und betreten werden und sind inklusive im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen vor Baubeginn durch unverrückbare, mindestens 1,1 m hohe landschaftstypische Weidezäune hiervor zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch Initialsaat oder Heumschnitt in den Biotyp „Sonstiges mesophilies Grünland“ umzuwandeln. Die Pflegemaßnahmen sehen eine jährliche Mahd inkl. Abtransport des Mahguts vor. Im Süden dieser Flächen (angrenzend zur Wohnbebauung) ist eine 2 m breite Baum- Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzarten der Pflanzliste A (siehe Begründung), in die ein 1 m breiter und 0,5 m hoher Erdwall integriert ist, herzustellen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entstehende Lücken sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Für die Zeit der Entwicklungspflege ist die Anpflanzung vor Wildverbiss zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerandstreifen sind als naturnaher Gewässerandstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dazu ist eine spezielle Saatmischung für Uferbereiche anzubringen. Auf die regionale Herkunft des Saatguts ist zu achten. Die Mahd inkl. Abtransport des Mahguts hat nach Bedarf im mehrjährigen Abstand zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

16. Die Gewässerandstreifen sowie die Verkehrsgrünfläche und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Zaun zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) sind energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbnes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 - 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwaser), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften:

1. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer auszubilden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 1 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, abseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarbe einheitlich zu gestalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4. Die Fassade der baulichen Anlagen im WA2-Gebiet ist mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) pro Fanglängene 2 m Fassadenbreite - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - dauerhaft zu begrünen. Soweit brandschutztechnische Vorgaben einen Bepflanzungsverzicht erforderlich machen, kann dies ausnahmsweise erfolgen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

5. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchsichtigen und luftdurchlässigen Zäunanlagen, zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

6. Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,5 m Höhe (gemessen ab Geländeoberkante) sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4 m im Bereich der jeweiligen Hausterrassen je Wohneinheit zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.

2. Zu dem Bebauungsplan wird ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB vorliegen. Der Vertrag beinhaltet auch Vereinbarungen, wonach die Erschließungsträger geneigte Maßnahmen umsetzt, um die mit der Bauleitplanung verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe auszugleichen.

3. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungslösungen (Schutzstreifen 5 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 (Niveaueveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohlenansammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste und Steinkonzentrationen bzw. Fossilien und Versteinerungen) gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 323-2277, Mail: archaologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

5. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der zurzeit geltenden Fassung, sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,
- b) 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 Bauarbeiten von einem Vogel- und Fledermausspezialisten begleitet werden.) und
- c) zulässige Gehölzarbeiten (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 Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelhester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf dort lebenden Arten zu überprüfen. Sofern ein Tierbesatz in den Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Fällarbeiten von einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.

7. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8. Gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

9. Durch Starkregeneignisse können Flächen des Plangeltungsbereiches überflutet werden. Stellenweise können durch einen beschleunigten Niederschlagswasserabfluss Sturzgefahren entstehen.

10. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 14.522 m² ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geregelt. Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 6.546 m² werden intern im Plangebiet ausgeglichen. Die verbleibenden 7.976 m² werden extern im Flächenpool „Füllweg“ (Gemarkung Grotesch, Flur 1, Flst. 106/1, 107/1) ausgeglichen. Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Landschaftsökologisches Fachbeitrag des Büros Volpers & Mütterlein (Stand: 07.01.2025). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c BauGB (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)“)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Widmung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Absatz 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Liste der Untersuchungen:

- Bodenfunktionsbewertung (Hochschule Osnabrück, Juni 2019)
- Versickerungsuntersuchung (agus, Juni 2019)
- Avifaunistische Bestandsaufnahme und Artenschutzrechtliche Prüfung (Landschaftsplanung Osnabrück, Dezember 2020)
- Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen, März 2021)
- Mobilitätskonzept (Inno2grid, Juli 2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro Hahn, 2023)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (Planungsbüro Hahn, April 2024)
- Straßenvorplanung (Planungsbüro Hahn, Juni 2024)
- Starkregen Stellungnahme (Planungsbüro Hahn, September 2024)
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag inkl. Biotoptypenkartierung und Kompensationsbedarfsberechnung (Landschaftsplanung Osnabrück, Januar 2025)

Vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2020). 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.

Osnabrück,

.....

.....

.....

Bebauungsplan Nr. 657 - Schafmarsch West -

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1

49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0

Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 20 022 011

Osnabrück, 28.01.2025

.....

.....