

Bebauungsplan Nr. 48 B „Maschweg“

Stand: 04.04.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Gebäudehöhe

- 1.1 Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 1.2 Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut in den MI-Gebieten 7,3 m, in den WA1-Gebieten 7 m, in den WA2-Gebieten und WA3-Gebieten 6,5 m und in den WA4-Gebieten 3,8 m nicht überschreiten.
- 1.3 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, in den MI1-Gebieten 12,50 m, in den WA1-Gebieten 12 m, in den WA2-Gebieten 11,50 m, in den WA3-Gebieten und WA4-Gebieten 9,5 m nicht überschreiten.

2. Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im MI1-Gebiet die Geschossigkeit mit zwingend zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss festgesetzt, im WA1-Gebiet und im WA3-Gebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen, im WA2-Gebiet und im WA4-Gebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den MI-Gebieten maximal 12 Wohnungen pro Baufenster (siehe Planeinschrieb), in den WA 1 - und WA 2- Gebieten maximal 6 Wohnungen pro Baufenster (siehe Planeinschrieb) zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA 3 und WA 4- Gebieten maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig

4. Abfallbehälter

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen im Plangebiet, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfahrtsfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

5. Zulässigkeit von Nutzungen

In den WA-Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den MI-Gebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO nur zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und alle Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO sind nach § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 48 B „Maschweg“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

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

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB(A) für Wohnungen und 35 dB(A) für Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht (WA) und über 50 dB(A) in der Nacht (MI) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

8. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Anlage einer Strauchhecke auf privaten Grünflächen / 2-reihig
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Nordosten des B-Plans innerhalb der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung / privaten Grünfläche eine Strauchhecke nach anerkannten Regeln der Technik anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (Pflanzenauswahl s. Liste für Artenempfehlung).
- 8.2 Anlage einer Strauch-Baumhecke auf privaten Grünflächen / 3-reihig
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Südosten des B-Plans innerhalb der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung / privaten Grünfläche eine Strauch-Baumhecke nach anerkannten Regeln der Technik anzulegen, zu pflegen,

dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (Pflanzenauswahl s. Liste für Artenempfehlung).

8.3 Baumpflanzung (Baugrundstücke)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist je angefangene 400 qm des Baugrundstücks ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum 2.-3. Ordnung (Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) oder optional ein Hochstamm-Obstbaum einer robusten, regionaltypischen Sorte nach anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (Pflanzenauswahl s. Liste für Artenempfehlung).

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigungen

1.1 Die zulässige Dachneigung in den MI1-Gebieten und WA1-Gebieten beträgt zwischen 30° bis 40°, in den WA2-Gebieten zwischen 15° bis 40°, in den WA3-Gebieten zwischen 15° bis 30° und in den WA4-Gebieten muss sie zwischen 38° bis 45° betragen.

1.2 Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

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.

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

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Bad Essen im Rathaus, Lindenstraße 41/43, 49152 Bad Essen, öffentlich zu jedermanns Einsicht zu diesem Bebauungsplan während der angegebenen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Hinweise des Wasserverbandes Wittlage:

Der Bebauungsplan liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harpenfeld und im Einzugsgebiet der Förderbrunnen. Alle Maßnahmen im Verfahrensgebiet sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise aus dem Umweltbericht:

V1 Baumschutz

Für die im Planteil des Umweltberichts gekennzeichnete zu erhaltenden Bäume (Linden) sind während der Bauphase gegen mechanische Schäden an Stamm und Krone sowie gegen Befahren, Lagerung und Bodenauf- bzw. -abtrag im Wurzelbereich durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen unter Beachtung der Regelwerke (DIN 18920 bzw. RAS-LG 4) zu sichern. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutz

V2.1^{ART} Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 sind Bauarbeiten sowie Einrichtung der Baustellen und Baufeldräumung ausschließlich außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. März und dem 31. Juli mit vorheriger Kontrolle auf Nutzung durch Fauna (Vogelnester) umzusetzen. Derartige Vorhaben innerhalb des vorgenannten Zeitraumes sind vorsorglich mit vorheriger Kontrolle auf Vorkommen von Nist-, Brut- und Lebensstätten der Fauna durchzuführen.

V2.1^{ART} Nisthilfen für siedlungstypische Vogelarten

Zur Entstehung neuer Lebensräume für siedlungstypische Vogelarten wie Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz, Meisen, Star, Rauchschwalbe wird an Gebäuden in geschützter Lage eine Installation der Nisthilfen empfohlen.

V2.3^{ART} Verwendung geeigneter Leuchtmittel

Für die Beleuchtung von Straßen und Zufahrten sowie für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LEDs) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht empfohlen.

Empfehlungen aus der schalltechnischen Beurteilung:

Schutz von Außenwohnbereichen:

Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Lindenstraße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der genannten Straßen orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sind dort im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung zu errichten.

Schutz von Schlafräumen:

Da es auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fas-

saden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.