

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), nicht überschreiten.

§ 2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Versorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

§ 3 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den WA- und WA-1-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 4 Maßnahmen für den Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten und es wird somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, das Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten: Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. November und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Für den Einzelbaum mit nachgewiesenem Quartierpotenzial (Spechthöhle in einer abgängigen Buche, s. Karte 1, Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse; DENSE 2019, bzw. Bestandsplan der Biotoptypen/ Umweltbericht) ist eine Kontrolle der vorhandenen Höhle unmittelbar vor dem geplanten Fälltermin erforderlich. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden und diese nicht ohne Verletzungsgefahr geborgen und in ein Ersatzquartier umgesetzt werden können, muss mit der Fällung gewartet werden, bis die Tiere das Quartier von selbst verlassen haben. Auch werden dann aus artenschutzrechtlicher Sicht Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten (s. übernächster Absatz).

Sanierungs-/ Umbaumaßnahmen von Gebäudeteilen: Im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäudeteilen während der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (April bis Oktober) sind alle Arbeiten an der Fassade behutsam auszuführen, d.h. Dachbereiche mit Spalten sind vorsichtig zu öffnen und abschnittsweise abzutragen, um Fledermäusen die Flucht zu ermöglichen. Falls Sanierungs- und Umbauarbeiten während des Winters durchgeführt werden, ist ein vorsichtiges Vorgehen in den Gebäudeabschnitten mit Quartierpotenzial (frostfreie Spalten oder innerhalb des Mauerwerkes) geboten. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, die das weitere Vorgehen bestimmt. Gegebenenfalls werden dann aus artenschutzrechtlicher Sicht Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten (s. nächster Absatz)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional): Sollte im Rahmen der Umbaumaßnahmen und/ oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeplanten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Winterquartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgeplanten Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme würde dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

B. Hinweise:**Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2.49078 Osnabrück. Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.