



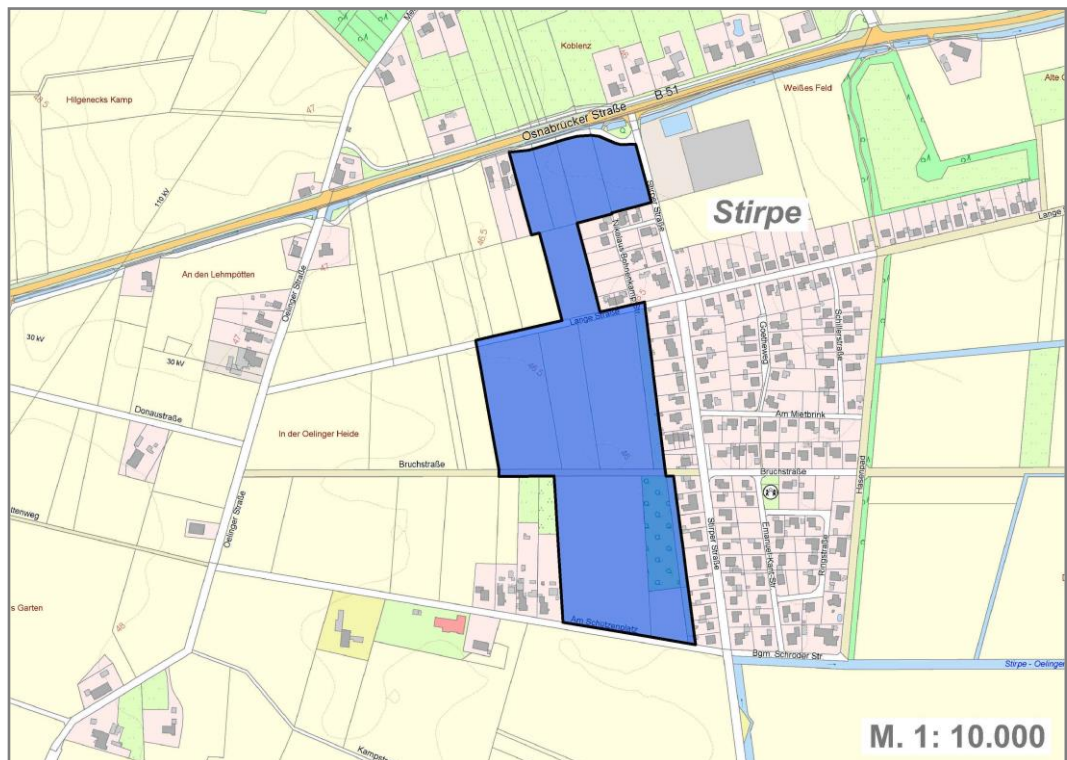
# Gemeinde Bohmte

OT Stirpe-Oelingen  
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“

- Satzung -

## Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1** sind pro Grundstück mindestens 4 und maximal 8 Wohnungen zulässig.

Im **WA 2** und **WA 3** sind pro Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

#### 3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist wie folgt zulässig:

- WA 1:** bis zu 50 vom Hundert  
**WA 2:** eine Überschreitung ist unzulässig  
**WA 3:** bis zu 25 vom Hundert.

#### 4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die jeweiligen Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

**b) Sockelhöhe**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

**c) Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten:

**WA 1:** 10,0 m

**WA 2:** 9,5 m

**WA 3:** 9,0 m

**d) Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten:

**WA 1:** 7,0 m

**WA 2:** 6,0 m

**WA 3:** 3,8 m

Im **WA 2** ist eine Traufhöhe zwischen 4,0 m und 5,5 m unzulässig.

**5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig sind.

Der Abstand von Garagen und Carports zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mindestens 5,0 m zu betragen.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)****a) Schallschutzmaßnahmen**

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)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht (WA) 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.

**b) Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

**7. Grünordnerische Festsetzungen****a) öffentliche Grünflächen mit Pflanzergleich-/gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a/b BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen verbleiben entsprechend des Bestandes vor Umsetzung der Planung als unbefestigte Wirtschaftswege mit durchgehenden begleitenden Obstbaumreihen (Pflanzabstände 10 m) und extensiven, gräser- und kräuterreichen Säumen.

Sämtliche wegebegleitenden Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und vorhandene Lücken im Bestand nachzupflanzen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.

Landwirtschaftlicher Verkehr auf den Grünflächen ist zulässig.

Die Säume sind extensiv zu pflegen. Es erfolgt eine einmal jährliche Mahd im Spätsommer mit Abfuhr des Mahdgutes.

Diese Festsetzung ist als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme einzuordnen.

**b) private Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)**

pG1: Die private Grünfläche ist zwecks landschaftlicher Einbindung zur offenen Landschaft hin als freiwachsende Strauch-Baumhecke mit standortheimischen Gehölzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Form einer zweireihigen Strauch-Baumhecke mit extensiv gepflegtem Saum.

Pflanzliste Feldhecke pG1	
Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

pG2: Zum Schutze der angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind diese privaten Grünflächen auf einer Mindestbreite von 1,5 m mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind freiwachsende wie auch Schnithecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und maximal 1,8 m. Es gilt obige Gehölzliste zu pG1, für Schnithecken sind ferner Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zulässig.

**c) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)****Pflanzgebot auf den Wohngrundstücken:**

Je angefangener 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt mindestens die Pflanzung von einem standortgerechten kleinkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm). Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Nadelgehölze sind, auch für Grundstückseinfriedungen, nicht zulässig.

Straßenraumbegrünung/Stellplatzbegrünung:

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt die Anpflanzung hochstämmiger Straßenbäume mit folgender Mindestanzahl je Straßenzug:

*Planstraße A:* mindestens 30 Stck. In den Zufahrtbereichen *Stirper Straße* und *Am Schützenplatz* sowie im Bereich der Kreuzungen mit *Planstraße B* erfolgt eine beidseitige Pflanzung in Form von Baumtoren.

*Planstraße B:* mindestens 8 Stck.

*Planstraße D:* mindestens 5 Stck.

*Bruchstraße:* mindestens 3 Stck.

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 4 m<sup>2</sup> herzustellen und mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

Die Auswahl der zu verwendenden Gehölze erfolgt aus nachfolgender Pflanzliste. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je Straßenzug bzw. zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden.

Pflanzliste Straßenbäume/Stellplätze			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorte	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen'</i>	-15	8-10
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Felsenbirne-Sorte	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	6-8	3-5
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	10-22	7-12
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>	8-10	6-10
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	5-6	3-5
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
Rötdorn	<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	4-6	4-6
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	8-12	6-8
Ginkgobaum	<i>Ginkgo biloba</i>	15-30	10-15
Blasenbaum	<i>Koelreuteria paniculata</i>	6-8	6-8
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	10-20	6-12
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	10-15	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	9-12	6-8
Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	6-12	4-7
Schwedische Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	9-12	4-7
Amerikanische Stadtlinde-Sorte	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	8-12	4-6
Krimlinde	<i>Tilia euchlora</i>	15-20	10-12
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18-20			

Lärmschutzwall:

Straßenseitig erfolgt eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit geeigneten heimischen Gehölzen. Das untere Drittel des Wallkörpers wird nicht bepflanzt. Es sind Pflanzenarten aus unten stehender Pflanzliste zu wählen. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt angepasst an die örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Ausführung.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Pflanzliste Lärmschutzwall	
Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Röter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata/monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Öhrchen-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

#### d) Wasserfläche/Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszugestalten. Böschungsneigungen liegen bei mindestens 1:3. Die Böschungsbereiche werden mit Röhricht- und Hochstaudensäumen angelegt und durch Einzelbaumpflanzungen/Baumgruppen ergänzt. Die Säume im Böschungsbereich dienen auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Für eine Ansaat ist eine regionaltypische Mischung aus autochthonem Saatgut zu verwenden. Die Pflege erfolgt extensiv. Uferstaudenbereiche werden einmal jährlich ab Spätsommer gemäht, Röhrichte werden nur bei wasserwirtschaftlicher Erforderlichkeit und dann abschnittsweise von einem Jahr zum nächsten zurückgesetzt.

#### e) externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die externe Kompensation der im Plangebiet entstehenden Biotopwertdefizite erfolgt durch Maßnahmen im Bereich der Hunte. Basis ist eine Kooperationsvereinbarung der Gemeinde Bohmte mit dem Landkreis Osnabrück und dem Unterhaltungsverband Obere Hunte über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmlers vom 01.11.2013.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Dachneigungen/Dachform

#### a) Dachform

Die Dächer sind als Satteldach (symmetrisch sowie asymmetrisch), Walmdach oder Krüppelwalmdach auszubilden.

#### b) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt mindestens 22° bis maximal 40°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Im **WA 2** gilt für die Dachneigung folgende Festsetzung:

Bei einer Traufhöhe bis max. 4,0 m sind geneigte Dächer zwischen 30° und 40° zulässig.

Bei einer Traufhöhe zwischen 4,0 m und 6,0 m sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° auszubilden.

#### **c) Dachfarben**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen oder violetten Dachsteinen sind unzulässig.

Ist das Dach des Hauptgebäudes mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, sind nur graue oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelingoben.

#### **d) Gebäudeausrichtung**

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) ist einzuhalten.

### **2. Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Wohnbaugrundstücke sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausschließlich Laubgehölze standortheimischer Arten zulässig.

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### **3. Vorgärten**

Vorgärten, d. h. die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade, werden zu mindestens 80 % als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten.

### **4. Nebenanlagen**

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zum Hauptgebäude zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

## **HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte, Fachdienst Planen und Bauen, Bremer Straße Nr. 4, 49163 Bohmte eingesehen werden.

4. 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.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
7. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.  
Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.
8. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Aufgrund der vermutlich lokal differierenden und möglicherweise eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet sollten im Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge je Bauplatz vorab überprüft werden.
9. **Bodenordnungsmaßnahme nach dem IV. Teil BauGB**  
Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt durch die geplanten Verkehrsflächen zu erheblichen Zerschneidungen der Grundstücke. Von den unumgänglichen planerischen Festsetzungen für Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (Straßenflächen, bzw. Böschung mit Lärmschutzwall) werden einzelne private Grundstückseigentümer besonders betroffen.  
  
Zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke eignet sich in diesem Bereich in besonderem Maße die Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch. Bei der Umlegung werden die erforderlichen Flächenabzüge nach einem für alle Beteiligten gleichen Maßstab auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt. Dadurch können die Belange der privaten Rechtsträger weitgehend gerecht gegeneinander abgewogen werden. Die Umlegung ist damit besonders geeignet, dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des BGH vom 11.11.1976 - III Z R 114/75 - Baurecht 1977/1, Seite 48).  
Sollte eine freiwillige Regelung der erforderlichen Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht möglich sein, behält sich die Gemeinde vor, aus den angeführten Gründen ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. Baugesetzbuch durchzuführen.“
10. Nordöstlich, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Hier können temporär begrenzte Beeinträchtigungen durch Lärm-Emissionen auftreten. Diese Lärm-Emissionen können durch den betrieblichen Ablauf auf dem Gelände des Betriebes -



Anlieferung von Material wie Substrate und Düngemittel oder der Verladetätigkeiten der gartenbaulichen Erzeugnisse - hervorgerufen werden. Entsprechende Lärm-Emissionen sind hinzunehmen.

#### 11. Deutsche Telekom Technik GmbH

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

#### 12. Abfallwirtschaft

Die Anwohner der Sackgassen (ohne Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug) haben ihre Müllsammelbehälter am Abfuhrtag an der nächsten, befahrbaren Verkehrsfläche bereitzustellen.

13. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollte darauf geachtet werden, dass eine erhebliche Verschattung der Südfassaden / Photovoltaikanlagen durch Bepflanzung vermieden wird.

14. Aus ökologischen, wasserwirtschaftlichen und siedlungsklimatischen Gründen wird dringend zur Anlage einer Dachbegrünung bei Wohnhäusern und Garagen/Carports mit Dachneigungen bis 20° geraten. Die Dachbegrünung ist idealerweise mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Hierbei wird auch auf Kostenvorteile durch eine verlängerte Lebensdauer begrünter Dächer und die dämmende Wirkung von Gründächern mit entsprechender Kühl-/Wärmehaltewirkung für die unterliegenden Innenräume hingewiesen.

15. Es wird empfohlen, mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine ökologische/bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

16. Für die Straßenbeleuchtung sollte eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden (vgl. GEIGER et al. 2007). Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen, da sie weniger Insekten anziehen (AG NLS 2010, HÄNEL o.J.). Zudem verbrauchen Natriumdampf-Niederdrucklampen am wenigsten Energie.

Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

17. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen gegeben. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die

Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

- 18.** Bauliche Anlagen im Bereich der Fläche für Versorgung sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 18 m zum Fahrbahnrand der angrenzenden Bundesstraße einhalten. Dies entspricht einer Flucht zu dem Vorbau des angrenzenden Nachbargrundstückes.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 13.09.2019  
Lh/Sp/Su-206.140

.....  
(Der Bearbeiter)

