Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“

Stand: Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Stand Vorlage BA

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhen (gem. § 9 BauGB)

1.1 Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung), Ausnahme: die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) im WA5-Gebiet (Hofstelle Erking) ist die Oberkante des OKFFEG der Bestandsgebäude, die in den überbaubaren Bereichen liegen.

1.2 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, in den WA1-Gebieten 10 m, in den WA2-Gebieten 9,0 m, in den WA3-, WA4 und in den WA5-Gebieten 8,5 m nicht überschreiten. In den Sonstigen Sondergebieten Gartenhofbebauung darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut in den SO1-Gebieten 7 m und im SO2-Gebiet 4 m nicht überschreiten.

2. Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA1-Gebieten maximal 5 Wohnungen und in den WA2- bis WA5-Gebieten maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Zulässigkeit von Nutzungen

3.1 In den WA1- bis WA5-Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

3.2 In den SO1- und SO2-Gebieten Gartenhofbebauung ist ausschließlich das Wohnen zulässig.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In den WA2- bis WA5 Gebieten dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.

5. In den WA1-Gebieten sind ausdrücklich ein Staffelgeschoß und die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

6. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Baumpflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind pro 500 m² überbaute Fläche ein Laubbaum der 2. Ordnung, wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Cornus mas*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Stadtbirne (*Prunus*

communis“ Beach Hill“, Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) als Hochstamm 16 – 18 cm

oder

pro 500 m² drei Gehölze wie z.B. Felsenbirne (Amelancier lamarckii⁹, Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotdorn (Crataegus laevigata), Flieder (Syringa vulgaris) in der Größe 60 – 100 cm zu pflanzen.

- 6.2 In der öffentlichen Grünfläche sind nach Abstimmung mit dem Versorger des Nahwärmenetzes offene Bereiche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dazu sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, wie z.B. Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotdorn (Crataegus laevigata), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).

Die Gehölze sind im Pulk von 3 bis 5 Gehölzen punktuell an 10 Stellen in der öffentlichen Grünfläche zu verteilen. Die Gehölze sind über einen Zeitraum von 5 Jahren vor Wildverbiß zu schützen.

- 6.3 Zwischen der Hofstelle Erking's Hof und der geplanten Bebauung westlich der Planstraße B ist auf dem privaten Baugrundstück eine Abpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.

Dazu ist auf einer Breite von 3 m eine 3-reihige Heckenpflanzung aus Hundsrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa) mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu pflanzen.

Die Gehölze sind gleichmäßig zu verteilen.

- 6.4 Die Laubbäume (Eichen) auf der Hofstelle Erking sind zu erhalten, bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatz als Quercus robur als Solitärbaum, 4 xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammdurchmesser von 20-25 cm zu pflanzen.

- 6.5 Zeitliche Begrenzung für Gehölzarbeiten

Gehölzarbeiten (Fällen, Schneiden, Roden, Pflegen) sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres nach vorheriger Kontrolle einer möglichen faunistischen Nutzung (Baumhöhlen, Vogel-nester) zulässig.

- 7. Zuordnungsfestsetzung für externe Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Insgesamt sind 45.726 Werteinheiten auszugleichen. Davon können 20.850 Werteinheiten im Baugebiet generiert werden. Das entstehende Kompensationsdefizit von 24.876 Werteinheiten wird extern ausgeglichen. Die externe Kompensation erfolgt durch die „Offenlegung des Borgloher Bachs“ im Kompensationsflächenpool der Gemeinde Hilter a.T.W. Hier stehen 18.537 Werteinheiten zur Verfügung. Die restlichen Werteinheiten in Höhe von 6.339 WE erfolgt in einem weiteren Kompensationsflächenpool im Gemeindegebiet.

- 8.** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erking's Hof“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigungen und Dachformen

- 1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt in den WA1-Gebieten und in den SO1- und SO2-Gebieten 0° bis 5 °; in den WA2-Gebieten 0° bis 45°; in den WA3- und WA5-Gebieten 20° bis 45° und in den WA4-Gebieten 35° bis 45°.

- 1.2 In den WA2- bis WA5- Gebieten werden Pultdächer ausgeschlossen.

- 1.3 Eine hochglänzende Oberfläche der Dachdeckung ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Sondergebieten und in den WA-Gebieten zulässig.

2. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer und die Fassaden hinsichtlich Dachneigung, Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten. Ausnahmen für die Dächer sind zulässig, wenn Photovoltaikanlagen installiert werden.

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

HINWEISE

Archäologie

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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bebauung auf der Hofstelle

Der überbaubare Bereich auf der Hofstelle, der direkt an der Straße Erkings Hof liegt, umfasst einen Teilbereich der vorhandenen nördlichen Nebenanlage. Bei der Umnutzung des Bestandes bzw. Errichtung von einem Wohngebäude ist der vorhandenen Bestand möglichst mit zu verwenden.

Gartenflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nicht für eine Erschließung benötigten und nicht überbauten Freiflächen und Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Schotter-, Splitt- oder Kiesbeete sowie Folienabdeckungen sind aus Gründen des Arten- und Naturschutzes nicht zuträglich.

Landwirtschaft

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

Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Unterlagen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 in einem Jettieffflugkorridor. Bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile – dürfen eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung - dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 zur Prüfung zuzuleiten.

Telekom

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.

EMPFEHLUNGEN

Gründächer

Zur Verbesserung des Kleinklimas und als Beitrag zum Klimaschutz wird die Anlage von Gründächern empfohlen.

Diese können auch Oberflächenwasser aufnehmen und tragen damit zur Retention und Verdunstung des Oberflächenwassers bei.

Zisternen

Zur Speicherung von Oberflächenwasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Fassadengestaltung und Nisthilfen für Gebäudebrüter

Zur Unterstützung der heimischen Vögel können im Bereich der neu entstehenden Gebäude Nisthilfen angebracht werden. Eine Fassadenbegrünung unterstützt ebenfalls das Errichten von Vogelnestern und bietet zusätzlich Nahrung von Insekten und Vögel,

Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen

Zur Unterstützung der Versickerung und der Filterfunktion des Bodens wird vorgeschlagen, auf den Baugrundstücken die befestigten Flächen (Gartenwege, Terrassenbeläge, zusätzliche Stellplätze im Freien⁹ mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,6$ cm entsprechend der DIN 1986-100;2016-9) auszubilden. Die Rad- und Fußwege sollten ebenfalls aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht hergestellt werden.