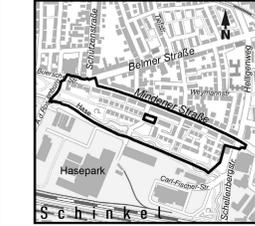


Arbeitsplan

Abzeichnung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes einschließlich aller
Änderungen.
Stand: 13.11.2020



Maßstab 1:1000



Die Plangrundlage stellt den Bestand
von Februar 2019 dar.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 459 - Bessemerstraße

- 1. In den bis zu drei dreigeschossigen bebaubaren Allgemeinen Wohngebieten südlich der Mindener Straße und der Buerschen Straße sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.
- 2. In allen übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind alle sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 3. Beim Neubau oder der Erweiterung von Wohngebäuden der ersten Gebäudeteilung entlang der Mindener Straße sind zur Minderung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Gebäudeteilen, die parallel zur Mindener Straße verlaufen, liegt jeweils an ihrer Nordseite nach DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich VI vor; Außenbauteile müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 50 dB (A) aufweisen. Bei Gebäudeteilen, die rechtwinklig zur Mindener Straße verlaufen, liegt der Lärmpegelbereich V vor; Außenbauteile müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 45 dB (A) haben. Für die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile wird auf das Rechenverfahren nach DIN 4109 verwiesen.
- 4. In den Dauerkleingartenanlagen ist pro Kleingarten eine eingeschossige Gartenlaube mit einer bebauten Fläche bis zu 19 qm (zzgl. 5 qm überdachter Freizeitzulassung) zulässig. Die max. Größe eines Kleingartens beträgt 400 qm.
- 5. Die Dächer von Garagen und Carports sind flächendeckend zu bepflanzen.

Baugestalterische Festsetzungen für die mit A1 bis A3 bezeichneten Baublöcke

- 1. Die maximale Traufhöhe (Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut) beträgt - bezogen auf die Mitte der parallel zum First verlaufenden nächstgelegenen Verkehrsfläche - 6,50 m.
- 2. Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° auszubilden. In jedem Baublock ist diese Dachneigung einzuhalten.
- 3. Die Dächer der Wohngebäude müssen in naturreinem Ziegelfarbtönen einhellig eingedeckt werden.
- 4. Die Wandmaterialien sind je nach Baublock einheitlich zu wählen.
- 5. Die Außenfarbe der Putz- und Mauerflächen ist mit einem Weißanteil von mind. 95% hausringepigmentiert einheitlich zu wählen.

Hinweise

- 1. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist erheblich mit Schadstoffen belastet. Er wurde bisher industriell genutzt; es bestehen hier Auffüllungen von 1,0 - 7,0 m Dicke. Eine Gefährdung der Umwelt durch austretende Gase aus dem Boden kann aufgrund der bisherigen Bodenuntersuchungen ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten sind jedoch Kontrollen und Schutzvorkehrungen wegen Bodenkontaminationen erforderlich. Bei Folgezuständen ist ein möglichst hoher Versiegelungsgrad des Geländes anzustreben, damit der Schadstoffaustrag durch versickertes Regenwasser minimiert wird. Die kontaminierten Aushubmassen sind so gering wie möglich zu halten.
- 2. Der notwendige Bodenaushub für die öffentlichen und die privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist möglichst im Bereich der benachbarten Bebauungspläne Nr. 333 - Ost, Hamburger Straße - Nr. 460 - Rotenburger Straße - und Nr. 496 - Nordwest, Schellenbergtrübe zu verfrachten.

Die Schadstoffbelastung des Aushubmaterials ist jeweils zu ermitteln und der Aushub nach Belastung den Maßgaben des Altlastenverfahrens entsprechend abzulagern. Dieses abfallrechtliche Genehmigungsverfahren für die Unterbringung des belasteten Aushubs wird separat vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Aushubmassen sollen je nach Belastungsgrad in vier Gruppen eingeteilt werden:

- Freil handhabbare Böden auf dem Klöcker-Gelände
- Aushubmaterial, das nach einer entsprechenden Abdeckung oder Abdichtung in Freiflächen oder Lärmschutzwällen eingebaut werden können.
- Starker kontaminierte Aushubböden, die in besonders gedichtete Kassetten in die Aushubwälle eingebaut werden können.
- Kontaminiertes Aushub, dessen Belastungsgrad nur eine externe Entsorgung zulässt.

Die Bodenaushubarbeiten, die Lagerung und der ggf. gesicherte Einbau des Aushubs sind gutschichtlich zu begleiten. Die Mächtigkeit der Abdeckung/Abdichtung mit unbelastetem Boden wird in Abhängigkeit vom Grad der Belastung und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung festgelegt.

Sensiblen Nutzungen sind nur in solchen Bereichen des Untersuchungsgebietes statthaft, die nachweislich oberflächennah belastungsfrei sind bzw. in deren Bereichen ein Bodenausschub/Bodenauftrag vorgenommen wurde.

Es ist hier im Einzelfall abzuklären, bis zu welcher Tiefe eine Belastungsfreiheit sicherzustellen ist. Die Belastungsfreiheit ist dann gutschichtlich nachzuweisen.

Die Standorte der Trafostellen und Gasdruckregelstationen können innerhalb der Baugrundstücke und der Grünflächen unter Abstimmung auf die bauliche Anlagen bzw. die Beplanung im Einvernehmen mit den Stadtwerken Osnabrück verändert werden.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen ein geschränkt, als die Versorgungssträger deren Errichtung zulassen müssen.

Bei dem Allgemeinen Wohngebiet zwischen Mindener Straße und der Grünfläche entlang der Hasen handelt es sich aufgrund der Nähe zum Industriegebiet südlich der Hasen um ein verbleibendes Wohngebiet, in dem zulässigen Immissionswerten für die vorhandene und auch die geplanten Wohngebäude von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Die Dachwasser des Wohngebietes beiderseits Bessemerstraße sollen in Zisternen vertraulich und das Überschwasser zur Versickerung gebracht werden. Ein Überlauf an der Außenbauteile ist zulässig.

Für das Wohngebiet östlich Voltstraße und beiderseits Schmiedestraße gilt eine Erhaltungssatzung, die bei baulichen Maßnahmen zu beachten ist.

Ein Teil des östlichen Planbereiches liegt in der Wasserschutzzone III; hier ist die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlage Schinkel der Stadtwerke Osnabrück vom 31.12.1973 zu beachten.

Bei der Errichtung von Gebäuden muß mit alten Fundamenten und Kanälen gerechnet werden, die eine Gründung erschweren können.

Innerhalb des Bebauungsplangesbietes ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen ist deshalb rechtzeitig von einer Landesvertragsfirma eine Überprüfung durch Sondierung durchzuführen.

11. Für die geplanten Eingriffe im Zuge der Revitalisierung des Hasenbades werden die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren getrennt vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

12. Jegliche Grundwasserentnahme ist durch die Wasserbehörde zu genehmigen.

Widmungs-, Entwidmungs- und Teilzeiliegenschaftsverfügung:

1. Gemäß § 6 Abs. 5 und 5. Nds. Straßengesetz wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

2. Gemäß § 6 Abs. 5 und 6 und § 8 Abs. 5 Nds. Straßengesetz wird die Einziehung der aufzubehaltenden Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem nicht eingeschränkten öffentlichen Fahrvkehr tatsächlich entzogen wird.

3. Gemäß § 6 Abs. 5 und 6 und § 8 Abs. 5 Nds. Straßengesetz wird die Teilzeiliegenschaft der bisher ohne Einschränkung dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenverkehrsfläche und die Widmung dieser Fläche für den Fußgänger und Radfahrverkehr mit der Maßgabe verfügt, dass die Teilzeiliegenschaft und die Widmungsbeschränkung zu dem Zeitpunkt wirksam werden, in dem die Verkehrsfläche dem nicht eingeschränkten öffentlichen Fahrvkehr tatsächlich entzogen wird.

Altlastenverdacht

Unbedingt Übersicht zu Altlasten- und verdachtsflächen beachten. Altlasten können in diesem Bebauungsplan nicht, unvollständig oder fehlerhaft dargestellt sein.
Rückfrage unter Tel.: 0541/323-2339



Textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1993 maßgebend.

1. In den WA 1-Bereichen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) grundsätzlich unzulässig. In den WA 2-Bereichen sind alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO) ausgeschlossen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen die Grundstücke in den WA 2 - Gebieten für Einzelhäuser mindestens 450 m² und für Doppelhäuser, die Doppelhaushälfte, mindestens 300 m² groß sein.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen. Die Einzelhäuser in den WA 2- Gebieten dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen und die Doppelhäuser nicht mehr als 1 Wohnung je Doppelhaushälfte haben.

4. Im Bereich WA 2 sind Garagen und Carports nur zwischen dem Gebäude und innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

5. Beim Neubau oder der Erweiterung von Wohngebäuden der ersten Gebäudeteilung entlang der Mindener Straße (WA 1-Bereich) sind zur Minderung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Gebäudeteilen, die parallel zur Mindener Straße verlaufen, liegt jeweils an ihrer Nordseite nach DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich VI vor; Außenbauteile müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 50 dB(A) aufweisen. Bei Gebäudeteilen, die rechtwinklig zur Mindener Straße verlaufen, liegt der Lärmpegelbereich V vor; Außenbauteile müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 45 dB(A) haben. Um für die Schlafräume notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff- oder Heizkörpern. Für die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile wird auf das Rechenverfahren nach DIN 4109 verwiesen.

6. Bei der Errichtung von Wohngebäuden in den WA 2-Bereichen sind bei Bauarbeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Fenster und andere Bauteile in mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu vermindern.

7. Die öffentliche Grünfläche südlich der Wohnflächen darf für die Durchführung von Baumaßnahmen im Zuge der Erstellung des Wohngebietes nicht bedient oder als Lagerplatz benutzt werden. Die Fläche ist durch Errichtung eines unverrückbaren, 1,10 m hohen, ortsbildlichen Weidewezauns aus Eichenspaltpfählen und Fichtenstülpungen hierzu zu schützen.

8. Im Bebauungsplangesbiet ist in den zukünftig unversiegelten Bereichen zu gewährleisten, dass eine 0,6 m (Hausgräben) bzw. 0,1 m (öffentliche Grünflächen) mächtige unbelastete obere Bodenschicht des Bodenschatzes der Bundesbodenschutzverordnung erhalten oder hergestellt wird. Die dazu notwendigen Arbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Nach Abschluss der Arbeiten ist der unteren Bodenschicht eine Dokumentation vorzulegen, die den notwendigen Entsorgung von Auffüllmaterialien ist die Untere Abfallbehörde einzuschalten.

Hinweise zur 2. Änderung

Au vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Befestigung mit Bäumen und Sträuchern, jegliche Bau- und Befestigungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Die Ausführung der externen Sammelabfuhrmaßnahmen wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt (vgl. Okologischer Fachbeitrag).

Widmung von Verkehrsflächen zur 2. Änderung

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

Bebauungsplan Nr. 459 - Bessemerstraße
In Kraft getreten am: 28.01.1994 (Es gilt die BauNVO von 1990)

2. Änderung (§ 13 BauGB)
Änderungsbereich: zwischen Mindener Straße, Schellenbergstraße, Alte Hasen- und Wohngebiet am Schützenhof
In Kraft getreten am 22.12.2006 (Es gilt die BauNVO von 1990)

3. Änderung (§ 12 BauGB in Verbindung mit 13a BauGB)
Änderungsbereich: zwischen An der Rosenburg und Grundstück Buersche Straße 138
In Kraft getreten am 10.05.2019 (Es gilt die BauNVO von 2017)

Gestalterische Festsetzungen zur 2. Änderung

9. Die Dächer der Wohngebäude der WA 2-Bereiche sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° auszubilden. Untergesetzte Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen sind von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen (§ 56 (1) Nr. 1 Nds. BauO).

11. Die überkante Erdgeschossigflurböden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor der Mitte des Gebäudes liegen. Die festgesetzten Firnhöhen bemessen sich ebenfalls nach der Fahrbahnoberkante (§ 56 (1) Nr. 1 Nds. BauO).

12. Die Dächer der Wohngebäude müssen in naturreinem Ziegelfarbtönen einhellig eingedeckt werden. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind zulässig.

13. Die Wandmaterialien sind je Gebäude bzw. Hausgruppe einheitlich zu wählen. Die Außenfarbe der Putz- und Mauerflächen ist mit einem Weißanteil von mind. 95 % in überbautem Bereich einheitlich zu wählen (§ 56 (1) Nr. 1 Nds. BauO).

14. Die im Änderungsbereich festgesetzte Schallschutzwand ist auf der dem WA 2 zugeordneten Seite flächendeckend zu begründen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Für die Begründung ist eine geeignete Kletterpflanze (z.B. Reiter, Wurzelkletterer) pro Meter zu pflanzen. Bei Verwendung von Pflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen, ist diese in geeigneter Form zu installieren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Baugesetz (BauGB) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur 2. Änderung

15. Aus dem städtischen Kompensationsflächenpool „Lindlager Berg“ (Gemarkung Hörne, Flur 4, Flurstück 8613) wird eine Fläche von 930 m² den Eingriffflächen (Baugrundstücke und Verkehrsflächen) dieser Bebauungsplanänderung als Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen zugewiesen werden, soweit durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Hinweise zur 2. Änderung

Au vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Befestigung mit Bäumen und Sträuchern, jegliche Bau- und Befestigungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Die Ausführung der externen Sammelabfuhrmaßnahmen wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt (vgl. Okologischer Fachbeitrag).

Widmung von Verkehrsflächen zur 2. Änderung

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

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung

Für diese Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) maßgebend.

Innhalb des Änderungsbereiches gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Urbanen Gebiet (UG) nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind und zu deren Durchführung sich die Vorhabenbeiträge bzw. der Vorhabenbeiträge im Durchführungsvertrag zu diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verpflichten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeschusses (OK) oder Normalhöhenmaß (MNH). Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes entstehen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Planbereich Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandene Gebäudeäußenbauteile von nicht nur zum vorbeigehenden 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 die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an diese erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. RW) entsprechen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur 3. Änderung:

a) Grundstücksbefriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzensowohl Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchdringlichen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Natursteinen oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbildes entstehen und nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise zur 3. Änderung:

1. In diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen (Schutztafeln 5 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Befestigung mit Bäumen und Sträuchern, jegliche Bau- und Befestigungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

2. In diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen (Schutztafeln 5 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Befestigung mit Bäumen und Sträuchern, jegliche Bau- und Befestigungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

3. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutztafeln 5 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Befestigung mit Bäumen und Sträuchern, jegliche Bau- und Befestigungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudeäußenbauteile mit einer Neigung > 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 - 12 cm) dauerhaft zu begründen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur 3. Änderung:

a) Grundstücksbefriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzensowohl Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchdringlichen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Natursteinen oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbildes entstehen und nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

b) Wird ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

c) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.

d) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

e) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

f) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

g) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

h) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

i) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

j) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

k) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

l) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

m) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

n) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

o) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

p) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

q) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

r) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

s) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

t) Soll ein Einzelbaum, für den ein Erhaltunggebote festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhaube) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.