



# Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahren gem. § 12 BauGB

- erneute frühzeitige Beteiligung -

### 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)

##### Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schulen,
- Schulergänzende Einrichtungen (z. B. Sporthalle, Mensa etc.)

##### Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

In den Urbanen Gebieten **MU 1**, **MU 2** und **MU 3** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im **MU 2** ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nach § 6a Abs 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB im **MU 2** eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern ein erheblicher Leerstand der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungen entlang der *Frankfurter Straße* besteht oder Gründe zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich der Deckung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung vorliegen.

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA 1 die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unberücksichtigt.

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

Im **MU 3** sind Pro Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern ihre jeweilige Breite nicht mehr als 8,0 m beträgt.

## 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird für das **WA 1, MU 1, MU 2** und **MU 3** eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **MU 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im **WA 1, MU 1** und **MU 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) / Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH) wird relativ zur Höhe der jeweiligen nächst gelegenen Verkehrsfläche (*Frankfurter Straße* oder *Am Pagenkamp*) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (bei Flachdächern OK Attika / Schnittpunkt Außenwand) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe (TH) darf im **WA 1, MU 1** sowie **MU 2 8,0 m** und im **MU 3 7,5 m** und nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (First) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Firsthöhe (FH) darf im **WA 1** sowie **MU 1 13,0 m**, im **MU 2 11,0 m** nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen den obersten Gebäudeabschlüssen (Attika/ Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Gebäudehöhe (GH) darf im **MU 3 10,2 m** nicht überschreiten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

Tiefgaragen haben zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen.

#### **8. Pflanzerschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der vorhandene Baumbestand des Flurstückes 50/4 ist zu erhalten. Sollte es aufgrund von Abgängen oder baubedingten Erfordernissen zu Ausfällen kommen, sind diese auf dem Flurstück zu ersetzen.

#### **9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen nach folgenden Maßgaben:

##### **a) Grundstücksbegrünung**

Je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist im **MU 3** mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

##### **b) Stellplatzbegrünung**

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß obenstehender Gehölzliste 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 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrunge zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Eine Pflanzung von Bäumen wird als erforderlich angesehen, da es sich hier um eine Bebauung in sogenannter 2. Reihe handelt und eine hohe Grundflächenzahl von 0,8 in dem Bereich festgesetzt wurde und dadurch ein Mindestmaß an Verschattung zur Abkühlung der versiegelten Flächen als erforderlich zur Förderung des örtlichen Mikroklimas angesehen wird.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrüneten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und

flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünter überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die bereits auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Einzelbäume können oder -sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- Nr. 7 b) angerechnet werden.

#### **c) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des **MU 3** ist eine Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen. Die Hecke hat eine Endhöhe von mindestens 2,0 m.

#### **d) Dachbegrünung**

Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung < 15° flächendeckend extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans Flachdächer ohne Dachbegrünung aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude eine Ausnahme/Abweichung gem. § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung zulässig.

Die nicht überbauten Teile beziehungsweise Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zugewegungen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke hat 0,4 m zu betragen.

### **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 BNatSchG)**

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

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 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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### a) Dachform

Die Dächer sind im **WA 1**, **MU 1** und **MU 2** als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden.

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

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Dachform aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dachform bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

Im **MU 3** sind nur Flachdächer zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### b) Bedachung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer >15° nur Betonsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Bedachung/Dacheindeckung aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dacheindeckung zulässig.

## 2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Größe der Anlage darf höchstens 10 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

## 3. Einfriedung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der direkt angrenzenden Baufelder und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von bis zu maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sofern vorhandene Einfriedungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Höhe aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen maximalen Einfriedungshöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. 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. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauabteilung, Frankfurter Straße Nr. 3, 49214 Bad Rothenfelde eingesehen werden.
3. **Bodenfunde:**  
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 werden 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 Niedersächsischen 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.
4. **Altablagerungen:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel:**  
Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von

Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

**6. Heilquellenschutzgebiet:**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

**7. Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuerstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

**8. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen:**

Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte eine entsprechende Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Im Vorfeld möglicher Gebäudeabriss- oder Sanierungen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

**9. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern und das Ortsbild entsprechend der historisch geprägten Umgebung zu prägen.**

**10. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Es wird empfohlen, dass die Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt werden.**

11. Zur Erzeugung von elektrischem Strom werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.
12. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und das Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zur Ableitung von Starkregen könnten die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.
13. Es wird empfohlen, die Dachflächen von Garagen sowie Nebenanlagen flächendeckend extensiv zu begrünen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18.11.2021  
Mi/Su-202.068

.....  
(Der Bearbeiter)

