



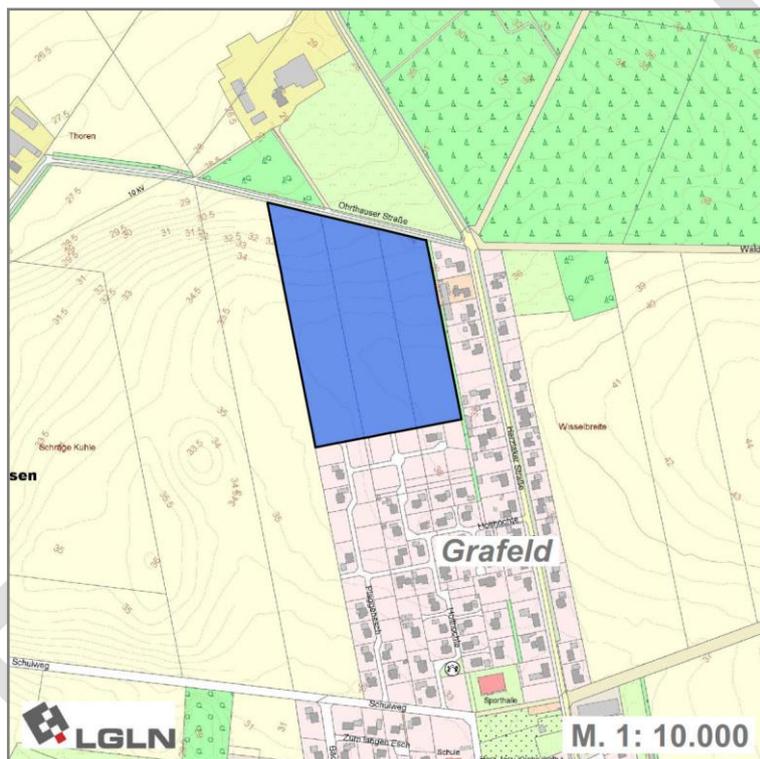
# Gemeinde Berge

OT Grafeld  
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggensch“

### Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



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

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### a) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- - Anlagen für Verwaltungen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamt- und Traufhöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

##### b) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- 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 in den Gebieten **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswasser nicht der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

##### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Sie ist für das Gebiet **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Traufhöhe (TH)/Gesamthöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brüstungsabschluss, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

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

Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis 0,20 m, bezogen auf die Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße (Straßenmitte an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte) überschritten werden.

Sofern keine fertige Erschließungsstraße oder Baustraße zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorhanden sein sollte, wird zur Ermittlung *der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte)* auf die Vorplanung der Erschließung (liegt zur öffentlichen Auslegung vor) verwiesen.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

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

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

Im **WA 2** sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Reihen-/Kettenhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Im **WA 3** sind pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,00 m beträgt.

Im **WA 3** sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

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

Im **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gilt die offene Bauweise.

Im **WA 1** und **WA 3** zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im **WA 2** zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen.

## 6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Hauptanlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.

Ausnahmsweise kann im **WA 2** in Einvernehmen mit der Gemeinde von der festgesetzten Firstrichtung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, sofern Gebäude in der Bauweise Hausgruppen entstehen.

## 7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Gebieten **WA 1** und **WA 2** müssen Garagen und überdachte Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen. Zudem dürfen Garagen und Stellplätze in diesen Gebieten die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

In den Gebieten **WA 3** müssen Garagen und überdachte Stellplätze so angeordnet werden, dass sie von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen oder eine direkte Befahrung der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen ist. Zudem dürfen sie nicht innerhalb der Vorgartenbereiche liegen. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Nichtüberdachte Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 20,0 m<sup>2</sup> besitzen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Regenrückhaltebecken mit Unterhaltungsweg anzulegen. Das Becken erhält mindestens eine Grundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (ohne Böschungen) und einem Rückhaltevolumen von 1.640 m<sup>3</sup>. Die Böschungen sind mit wechselnden, weitgehend flachen Neigungen bis 1:3 auszuführen.

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

Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen nach folgenden Maßgaben:

### a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Einstellplätze mit einem geeigneten hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gleichmäßig zu bepflanzen (mögliche Artenauswahl geeigneter Straßen- und Stellplatzbäume: siehe Begründung).

Mindest-Pflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm. 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 Überfahrung zu schützen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Überdachungen 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.

#### **b) Grundstücksbegrünung**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten und hochstämmigen Laubbaum mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von mindestens 5 m oder einem Obstbaum.

#### **c) Dachbegrünung**

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

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsflächen. 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 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Kräuter anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **d) Begrünung der Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Mit dem Ziel einer artenreichen Begrünung der Fläche ist das Regenrückhaltebecken einschließlich der umgebenden unbefestigten Freiflächen ist mit standortangepasstem gebietsheimischem Saatgut aus Gräsern und Kräutern anzusäen und extensiv zu pflegen.

### **10. Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.

Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

### **11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **a) Umgang mit Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen.

Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Die Versickerungsanlage muss für ein 5-Jähriges Regenereignis bemessen sein und einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist oberflächlich auf die öffentliche Verkehrsanlage zu führen.

#### **b) Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie 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.

**12. Externe Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung festgelegt.

ENTWURF

## TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### a) **Dachaufbauten, -einschnitte**

Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser sind bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Für den Bereich der Dacheinschnitte gelten nicht die Festsetzungen zur Traufhöhe.

#### b) **Dachneigung/Dachform**

Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 42°. Ausnahmen sind für begrünte Flachdächer zulässig.

#### c) **Bedachung**

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen, Betondachsteinen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Hochglanz-Dachziegel sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

#### d) **Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einem einheitlichen Dach (Form, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen.

### 2. **Aufstehende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Aufstehende Außenwände sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig. Ausnahmen können in untergeordnetem Maß für z.B. Gauben, Zwerggiebel, Zwerchhäuser etc. zugelassen werden.

Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

### 3. **Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige vegetationslose Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung.

Ausnahmsweise können für kleinere Nebenanlagen (z.B. Unterstellbänke für Fahrräder, Abfallbehälter etc.) Abweichungen zugelassen werden können, sofern sie eine Größe von 3,00 m<sup>3</sup> und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten und eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt. Die Fläche für Zuwegungen und Zufahrten, sowie Stellplätzen darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

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

Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind ausschließlich lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden.

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. **Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE  $\geq$  2,0 Stellplätze.

6. **Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)**

Im **WA 3** sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,20 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

## 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 Berge, Tempelstr. 8, 49626 Berge 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. Garten-/Freiflächengestaltung

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten, Hofbereiche) im Sinne der Artenvielfalt und der Ortsbildgestaltung in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.

Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Stadtgebiet zu erhalten. Ergänzend zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 wird empfohlen, die Vorgartenflächen wie auch den Hauptgarten in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.

### 7. Wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse

Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird bei Errichtung eines Kellergeschosses empfohlen, die Außenwände des Untergeschosses wasserdicht auszuführen. Beim Bau der Versickerungsanlagen

wird empfohlen, ein Mindestabstand von 6 m zum benachbarten unterkellerten Gebäude einzuhalten.

#### **8. Begrünung von Carports, Garagen und Nebengebäuden**

Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sollten dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte einen Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) angelegt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **9. E-Ladestation**

Es wird empfohlen, mindestens eine E-Ladestation je Grundstück im WA 3 für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzuhalten.

#### **10. Solarenergie**

Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

#### **11. Zisternen**

Es wird die Speicherung und Nutzung des anfallendem Dachwassers zum Zwecke der Garten- und Gründachbewässerung sowie als Brauchwasser empfohlen. Eine Speicherung kann beispielsweise über den Einbau einer entsprechend dimensionierten Zisterne erfolgen. Das empfohlene Speichervolumen liegt bei 4 m<sup>3</sup> je Wohneinheit oder 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

#### **12. Landwirtschaftliche Emissionen**

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 im Plangebiet auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16. Juni 2022  
Bu/Mi/Su-9229.014

.....  
(Der Bearbeiter)

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

ENTWURF