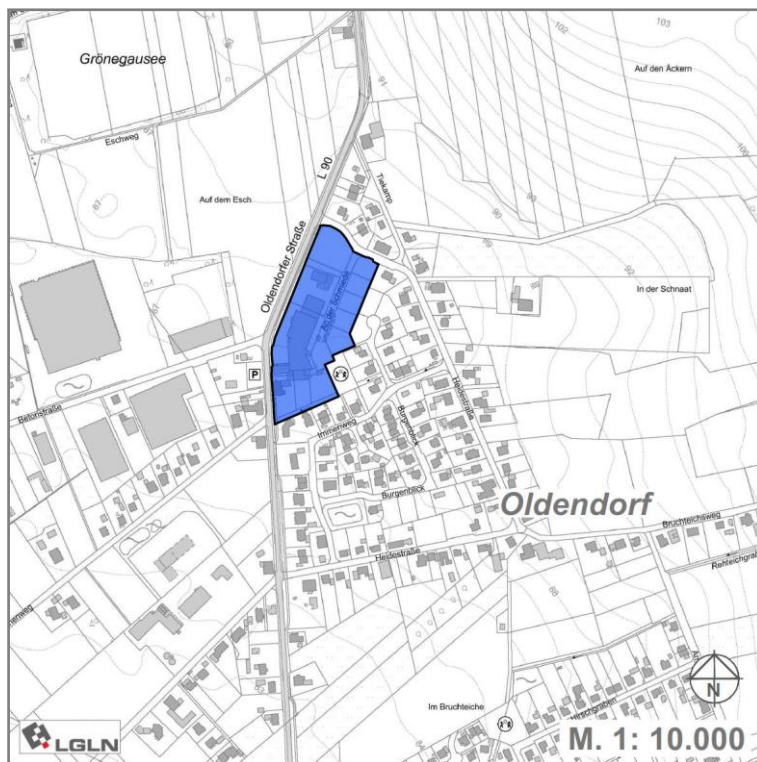


Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung 1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oldendorfer Heide“ Neufassung treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Oldendorfer Heide“ Neufassung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

a) Mischgebiet (§ 1 i. V. m. § 6 BauNVO)

Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- a) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen.

b) Gewerbegebiet (§ 1 i. V. m. § 8 BauNVO)

Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- a) Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung
- b) Groß- und Einzelhandelbetriebe
- c) Abweichend von der Regelung unter b) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Die Verkaufsflächen müssen in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbe-/Industriegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein (höchstens 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes). Das Warenangebot muss aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden. Flächen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² als Nebensortiment beschränkt.

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
▪ <u>Antiquitäten</u> (ohne antike Möbel) ▪ <u>Bekleidung</u>, Wäsche ▪ Sanitätswaren ▪ <u>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf, Büroartikel</u> ▪ <u>Sportartikel, -bekleidung und -geräte</u>, Campingartikel ▪ <u>Schuhe, Lederwaren</u> ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ <u>Baby-/ Kinderartikel</u>, Kinderwagen, Autokindersitze ▪ <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen</u> ▪ <u>Haus- und Heimtextilien</u>, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) ▪ <u>Musikinstrumente / Musikalien</u> ▪ Gardinen / Zubehör ▪ <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u> ▪ <u>Uhren, Schmuck, Optik, Akustik</u>	▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. <u>Teppiche</u> und Teppichböden) ▪ Büromaschinen ▪ Farben, Lacke ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)** ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Matratzen, antike Möbel, Gartenmöbel) ▪ Sanitär / Fliesen ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf, Tiernahrung ▪ Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf ▪ baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)

GMA Empfehlungen, **rot** = andere Einordnung als 2011 / 2012

- d) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen.
- e) Tankstellen (gilt nicht für Betriebstankstellen als unselbstständige Nutzungen).

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- b) Vergnügungsstätten

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 Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

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

Die GRZ wird im Gewerbegebiet analog dem Orientierungswert des § 17 BauNVO mit 0,8 und im Mischgebiet reduziert mit 0,4 festgesetzt. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO sind anzuwenden.

d) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 20 BauNVO)

Die GFZ wird im Gewerbegebiet ggü. dem Orientierungswert des § 17 BauNVO reduziert mit 1,2 und im Mischgebiet reduziert mit 0,6 festgesetzt. Gem. § 20 Abs. 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

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

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 150 m. Größere Gebäudelängen können zugelassen werden, wenn Fassaden durch räumlich wirksame vertikale Versprünge gegliedert werden und die einzelnen Fassadenabschnitte eine Länge von 130 m nicht überschreiten.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichungen können zugelassen werden, wenn entsprechende Baulasten eingetragen werden und der Brandschutz gewährleistet ist.

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

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind Flächenbefestigungen und Einfriedungen. Bzgl. Einfriedungen gilt die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.

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

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein vollflächiger Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als Kombination aus Hochstämmen (Pflanzabstände maximal 10 m) und einer Unterpflanzung aus Sträuchern und Heistern so auszuführen, dass sich eine dichte Sichtschutzpflanzung einstellt. Es sind Pflanz- und Reihenabstände von ca. 1,50 m vorzusehen. Sollten sich klimawandelbedingte Erfordernisse ergeben, sind Abweichungen von der Vorgabe zur Pflanzung heimischer Gehölze zugunsten der Standortgerechtigkeit möglich.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes ist eine Zu-/Abfahrt in einer Breite von bis zu 13,0 m zur *Heidestraße* zulässig.

b) Stellplatzbegrünung

Neu anzulegende Stellplatzanlagen für PKW mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je fünf angefangene Einstellplätze mit mindestens einem hochstämmigen, mittel- oder großkronigen, standortgerechten Laubbaum (erreichbarer Mindestkronendurchmesser 8 m) gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

c) Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Dachflächen von Neubauten sind bei einer Größe > 50 m² flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für (Teil-) Flächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden sowie technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter mindestens anteiliger Verwendung geeigneter heimischer Kräuter/Stauden anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus betriebsbedingter Notwendigkeit eine Dachbegrünung zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) oder Anlagen nur provisorisch errichtet und temporär genutzt werden.

d) Grundstücksbegrünung

Im zeichnerisch abgegrenzten Mischgebiet ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestandsbäume sind anrechenbar. Sollten sich klimawandelbedingte Erfordernisse ergeben, sind Abweichungen von der Vorgabe zur Pflanzung heimischer Gehölze zugunsten der Standortgerechtigkeit möglich.

6. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des zeichnerisch abgegrenzten Erhaltungsgebotes ist auf ganzer Breite ein durchgehender heimischer Strauch-Baumbestand vorzuhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Sollten sich klimawandelbedingte Erfordernisse ergeben, sind Abweichungen von der Vorgabe zur Pflanzung heimischer Gehölze zugunsten der Standortgerechtigkeit möglich.

7. 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

Im Rahmen des Verfahrens wird eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erstellt. Zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Vermeidung der vorhabenbedingten Auswirkungen erforderlich sind und festgesetzt werden können.

b) Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Straßen- und Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen ≤ 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. Eine gerichtete Beleuchtung oder Abstrahlung in die festgesetzten Pflanzstreifen ist zu vermeiden.

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

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Fachbeitrag Verkehrslärm erstellt. Sollten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen erforderlich werden, so werden diese zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB definiert.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

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

Im Mischgebiet (MI) sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in sichtdurchlässiger Form, bis max. 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. natürlichen Geländeoberfläche oder in Form von lebenden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzarten geschnitten oder freiwachsend zulässig.

Andere Einfriedungen sind grds. zulässig, wenn sie durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt und ggü. den öffentlichen Flächen abgeschirmt werden.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Grundstückseinfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur in sichtdurchlässiger Form (z. B. Maschen- draht- oder Stabgitterzaun) und mit einem Abstand von mind. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind zur öffentlichen Verkehrs-/Grünfläche durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die max. zulässige Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche/natürlichen Geländeoberfläche beträgt 2,0 m.

Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig. Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 10 m² je Einzelschild zulässig und dürfen nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.

Selbstständige, freistehende Werbeanlagen (Fahnenmaste, Werbepylone) sind bis zur zulässigen Gebäudehöhe (GH) zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z.B. Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) sind unzulässig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Melle, Bauamt - Denkmalschutz und Stadtplanung, Schürenkamp 16, 49324 Melle eingesehen werden.
3. **Bestandsgebäude**
Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.
4. **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 Stadt „Melle/ als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. **Kampfmittel**
Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.
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.
7. **Ver- und Entsorgungsleitungen**
Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung 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 Neuherstellung, 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. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.
8. **Artenschutzrechtliche Belange**
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. Die

Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig.

Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftiger Gebäudeabrisse oder -umbauten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Brutvogel- und Fledermausschutz unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind.

Bauzeiten: Künftige bauliche Inanspruchnahmen betreffen im Wesentlichen mehr oder weniger intensiv genutzte Pferdeweiden. Bauvorbereitende Maßnahmen sollten zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot mit zeitlichen Beschränkungen, und zwar außerhalb der Hauptvogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 31. Juli, erfolgen. Alternativ sind Abweichungen von den genannten Bauzeiten möglich, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung keine relevanten Tiervorkommen auf den betroffenen Flächen nachgewiesen werden. Die Bautätigkeiten können in diesem Fall nach der ausdrücklichen Freigabe durch die ökologische Baubegleitung und nach Zustimmung der Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

9. Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung ist demzufolge nicht zulässig. Es wird empfohlen, die Freiflächen 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 ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

PKW-Einstellplätze sollten mit versickerungsgünstigen und möglichst begrünbaren Belägen (Versickerungsanteil $\geq 30\%$, z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen $\geq 3\text{ cm}$, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau gestaltet werden. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen wären hierbei zu vermeiden.

10. Immissionsschutz

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Anlagen, die den Anforderungen des BImSchG unterliegen, so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Nr. 6.1) eingehalten werden. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

11. Bodenschutz während der Bauarbeiten

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 19. März 2024
Bu/Su/KI-9383.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG