



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)	
0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO (§ 22 Abs. 4 BauNVO) nur Einzelhäuser	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Ein- und Ausfahrten	
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
private Grünflächen	
Parkanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
zu erhaltende Einzelbäume	
zu erhaltende Baumgruppen/-reihen	

Sonstige Festsetzungen

St	Stellplätze
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall h = 4,0 m oberhalb Erdboden Außen-Spielbereich	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Höhenbezugspunkt (HBP) in Meter über Normalhöhennull	

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Ein- und Ausfahrten	

Planunterlage

Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze	
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
Flurstücknummer	Wirtschaftsgebäude, Garagen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a) SO-1: Indoor-Spielpark:

Innerhalb des Plangebietes „Sondergebiet für Erholung und touristische Infrastruktur“ ist im Sondergebiet-1 (SO-1) ein Indoor-Spielpark (Anlage mit kinder- und kindgerechten Spielanlagen und Spielgeräten) einschl. einer dazugehörigen gastronomischen Einrichtung sowie aller zweckgebundenen Stellplätze (auch Wohnmobilstellplätze) und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu den zulässigen Nebenanlagen gehören auch eine Außenanlage südlich der vorhandenen Sporthalle, eine „Adventure-Golf“-Anlage inkl. Nebengebäude, eine Außenterrasse zum gastronomischen Bereich sowie eine Betriebsleiterwohnung, sanitäre Anlagen und Lager.

b) SO-2: Ferienwohnungen zum Indoor-Spielpark

Innerhalb des SO-2-Gebietes sind als dem Indoor-Spielpark zugeordnete Nutzungen Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, einschließlich der zugehörigen zweckgebundenen Nebenanlagen. Zulässig sind sowohl dauerhaft errichtete Anlagen als auch Mobilhelme. Die zugehörigen zweckgebundenen Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche je Ferienhaus/Ferienwohnung ist auf 70 m² beschränkt.

1.2 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

a) Die Grundflächenzahl von 0,5 im SO-1-Gebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden.

b) Die festgesetzte Grundfläche von 70 m² je Ferienhaus/Ferienwohnung darf durch die Errichtung von Nebenanlagen wie Loggia, Terrasse um 20 m² je Ferienhaus/Ferienwohnung überschritten werden. Außerdem sind Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Garagen/Corporis bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² je Ferienhaus zulässig.

1.3 Gebäudehöhen gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Gebäude dürfen im SO-1-Gebiet eine Gesamthöhe/Firsthöhe von max. 50,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 12,00 m über Gelände.

b) Die Gebäude dürfen im SO-2-Gebiet eine Gesamthöhe/Firsthöhe von max. 44,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 6,00 m über Gelände.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;

Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdräsig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasenunterlagen mit 30% Fugenbelag oder Schotterrasen.

1.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

a) Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig (siehe untenstehende Gehölzliste). Es ist eine geschlossene Bepflanzung vorzunehmen (Ausbildung als Hecke), welche durch die „Adventure-Golf“-Anlage unterbrochen werden darf. Die angelegte Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen der gleichen Art vorzusehen. Die Ersatzanpflanzung ist in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

b) Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sind dauerhaft flachgedeckt zu begrünen.

c) Der zum Erhalt festgesetzte bestehende Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen der gleichen Art vorzusehen. Die Ersatzanpflanzung ist in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Dachausbildung

Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach zugelassen werden.

2.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln/versickern oder in entsprechend geeigneten Anlagen zurückzuhalten. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (die können u. a. sein: Tongefässerchen, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzierungshaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

3.3 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sondergebiet Westerfelderstraße-Süd“, 2. Änderung
Durch die hier anstehende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sondergebiet Westerfelderstraße-Süd“, 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Westerfelderstraße-Süd“, 2. Änderung überarbeitet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16, 3. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16, 2. Änderung für die überplanten Flächen vollständig aufgehoben.

3.4 Räumstreifen

Der Räumstreifen innerhalb des Plangebietes muss uneingeschränkt frei bleiben; es dürfen dort keine baulichen Anlagen errichtet und Bepflanzungen vorgenommen werden.

3.5 Schall- Beurteilung - Lärmschutz

Zu diesem Bebauungsplan ist eine schall- Beurteilung zur Berücksichtigung des Lärmschutzes der Umgebungsnutzungen erarbeitet. Die dort enthaltenen Hinweise und Vorgaben für das Baugenehmigungsverfahren sind zu beachten (siehe Ausführungen im Schall- Gutachten sowie in der Begründung zum Bebauungsplan).

3.6 Artenschutz

a) Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutaison der Vögel und somit zwischen 01. August und 28. Februar erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaudienst) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauleitungsbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen Europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Gehölzfällungs- und Rodungsmaßnahmen: Gehölzfällungen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden. Sollten die Maßnahmen aus zwingenden Gründen außerhalb des benannten Zeitraums erforderlich sein, so muss vor Umsetzung eine fachmännische Überprüfung der zu beseitigende Gehölze auf Brutvogelbesatz erfolgen. Der Naturschutzbörde ist dann un aufgefordert ein Begehungskontrollen vorzulegen. Sofern ein Brutvogelbesatz festgestellt wird, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbörde abzustimmen.

c) Gehölz- und Rodungsmaßnahmen: Gehölzfällungen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden. Sollten die Maßnahmen aus zwingenden Gründen außerhalb des benannten Zeitraums erforderlich sein, so muss vor Umsetzung eine fachmännische Überprüfung der zu beseitigende Gehölze auf Brutvogelbesatz erfolgen. Der Naturschutzbörde ist dann un aufgefordert ein Begehungskontrollen vorzulegen. Sofern ein Brutvogelbesatz festgestellt wird, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbörde abzustimmen.

3.7 Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation

Baumarten:

Stiel-Eiche *Quercus robur*

Moor-Birke *Betula pubescens*

Hänge-Birke *Betula pendula*

Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Straucharten:

Ohr-Weide *Salix aurita*

Grau-Weide *Salix cinerea*