



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen -

0,5 nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

24,55 Höhenbezugspunkt in Meter über NNH (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen

0,5 Straßenverkehrsflächen

0,5 Straßenbegrenzungslinie

0,5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

0,5 geplante 10 kV Transformatorenstation

0,5 Pumpwerk

0,5 kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

0,5 unterirdische Regenwasserleitung

0,5 unterirdische Schmutzwasserleitung

Grünflächen

0,5 Grünflächen - öffentlich -

0,5 Zweckbestimmung: Parkanlage

0,5 Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

0,5 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

0,5 Zweckbestimmung: Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens

0,5 Zweckbestimmung: Ersatzretentionsraum, Anlage einer Sekundärräue

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

0,5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

0,5 zu erhaltende Einzelbäume

Nachrichtliche Übernahmen

0,5 Richtungsverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NNH, Trasse Nr. 659

0,5 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Große Hase / Essener Kanal / Überfallhase" (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1 und Nachrichtliche Übernahme Nr. 1)

Sonstige Planzeichen

0,5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

0,5 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

0,5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

0,5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

0,5 Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Stadt Quakenbrück
Gemarkung: Quakenbrück
Flur: 9
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nieder- sächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verantwortung für nichtgenau oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartates und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die rechtsverbindlich bestimmten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.02.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

RECHTSGRUNDLAGEN - alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Bauabzugsverordnung - BauAVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsische Bauordnung - NBoO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKOmVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet überlagert teilweise Flächen des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (USG) „Große Hase / Essener Kanal / Überfallhase“. Die für bauliche Entwicklungen in USG erforderliche wasserbehördliche Ausnahme genehmigung wurde durch die Unter Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück mit Schreiben vom 01.03.2016 (Az: 7.67.30.16.06.42.6950 - Mu) erteilt. Mit gleichem Schreiben wurde auch die Schaffung der Sekundärräue entlang der Großen Mühlenhase genehmigt (als Ersatzretentionsraum für das entfallende Überschwemmungsvolumen im USG).

2. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verankerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 79078 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 vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gemäß § 31 Abs. 2 NStVG). Es sind nur Einzeilbauweise zulässig, bei denen die Aste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

5. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

6. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

7. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

8. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

9. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

10. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

11. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

12. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

13. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

14. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

15. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

16. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

17. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

18. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

19. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

20. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

21. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

22. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

23. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

24. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

25. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

26. Die Durchführung aller boden Eingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Quakenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB

0. Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB)

0.1 Mit dem Inkrafttreten dieses Planes fällt der Bebauungsplan Nr. 65 „Völkerskamp - Nord“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)

1.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Meter über NNH) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (Messpunkt in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite zur nächstliegenden erschließenden Straße) 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehreren Höhenbezugspunkten unterschiedlicher Höhenlage, in gleicher Entfernung zum Messpunkt OK fertiger Erdgeschossfußboden liegen, ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.

1.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaub) wird auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

1.3 Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe 1.2) nicht überschritten wird.

1.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schottersteinen.

2. Regelungen zu Garagen, Carports und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4, Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 18 u. 23 BauNVO)

2.1 Für Garagen und Carports sowie für Einfriedungen gelten folgende Auflagen:
Zwischen der Einfahrtseile von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante der fertigen angrenzenden Straße bis Oberkante fertiger Einfriedung zulässig.

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

3.1 Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte 1 Wohnung und je Reihenhause ebenfalls 1 Wohnung zulässig.

3.2 Kellerräumen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

4.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bremer Straße (K 134) und der zentralen Erschließungsstraße (Hartlage Weg) im Plangebiet bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden vor den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW)res gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

PLS II = Lärmpegelbereich II
(maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A) tags oder maßgeblicher Außenlärm 46-50 dB(A) nachts)
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ext} = 30 dB
Büroräume oder ähnliches: erf. R_{w,ext} = 30 dB

Bei Räumen, die den o.g. Straßen zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmenden Lufthüllen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18505 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

5. Mindestgeländehöhe, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

5.1 Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers und zur Vermeidung von Überschwemmungen darf das Geländeeiveau im Allgemeinen in der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ und in den Verkehrsflächen eine Höhe von 24,55 m über NNH nicht unterschreiten. Flächen dieses Geländeeivau unterschreiten sind entsprechend aufzuschütten.

6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Je angefangene 400 m² Verkehrsfläche und je angefangene 300 m² Baugrundstück ist innerhalb der Verkehrsfläche bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein dauerhaftes Laubbäumchen (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, wenn auf dem Grundstück bereits ein Großgehölz (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.

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

7.1 Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche (1 Brutpaar) mindestens 1,0 ha extensives Grünland in den Erweiterungsflächen des Kompensationsflächenpools „Borg“ der Samtgemeinde Artland anzulegen und dauerhaft vorzuhalten. Die Flächen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung herzustellen.

7.2 Für Feldspringe sind in der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen mindestens 6 artspezifische Nisthilfen vor Beginn der Baufeldfreimachung anzubringen.

7.3 Zur Förderung der Vogelarten Stieglitz und Bluthänfling sind innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mindestens 15 % der Flächen als Hochstaudenflur zu entwickeln und maximal 1mal im Jahr, jedoch nicht vor dem 01. September zu mähen.

7.4 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Laubmoos der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte Kurzrasenflächen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschnitten werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können die direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flughähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegenbeispielsweise ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

7.5 Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Naturnahem Niedervolumen (NVL) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

7.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die im Plangebiet ausgeübten Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf insgesamt 42,1 Werteneinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell 2009) sollen im Ersatzflächenpool „Im Born“ der Stadt Quakenbrück und auf Erweiterungsflächen des Kompensationsflächenpools „Borg“ der Samtgemeinde Artland (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.4): Auf den Erweiterungsflächen des Kompensationsflächenpools „Borg“ sollen auch die erforderlichen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche durchgeführt werden (vgl. Ziffer 9.1).

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf deren Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Quakenbrück, den

Bürgermeister Stadtdirektor

Übersichtskarte 1:20.000

Essen (Völkerskamp)

Hakenkamp

Völkerskamp

Hakenkamp

Völkerskamp

Hakenkamp

Völkerskamp

Hakenkamp

Völkerskamp

Hakenkamp

Völkerskamp

Hakenkamp