

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 15002
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 <i>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015</i>
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 Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Angefertigt durch	VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Quakenbrück, den	Amtsiegel
..... Öffentl. best. Verm.-Ing.	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- WA** - nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0** offene Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** offene Bauweise
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**

Sonstige Planzeichen

- Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche III bis V** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 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 Nds. 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Von der Bundesstraße 68 und der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **30.11.2015** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III-V müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R_{w,res}) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

Lärmpegelbereich III (= maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 35 dB
Bürräume oder ähnliches: erf. R_{w,res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV (= maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 40 dB
Bürräume oder ähnliches: erf. R_{w,res} = 35 dB

Lärmpegelbereich V (= maßgeblicher Außenlärm 71-75 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 45 dB
Bürräume oder ähnliches: erf. R_{w,res} = 40 dB

- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der Gebäudefronten zur Bremer Straße (K 134) und der Bürgermeister-Magnus-Straße sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärm-abgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Bau-grundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäu-des an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und Zeltdach wird auf maximal 9,0 m, bei Ge-bäuden mit Pultdach (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches!) auf maximal 8,25 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- oder Zeltdach erfolgen. Pultdächer sind nur in der Form von in der Höhe versetzten Satteldächern mit gemeinsamer Firstlinie zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig, so-fem die Neigung des Flachdaches 3 Grad nicht überschreitet. Dachaufbauten (Gauben) und Dachein-schnitte (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.
- Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehö-rigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1, 0 m betragen.

Quakenbrück, den

.....
Bürgermeister
.....
Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

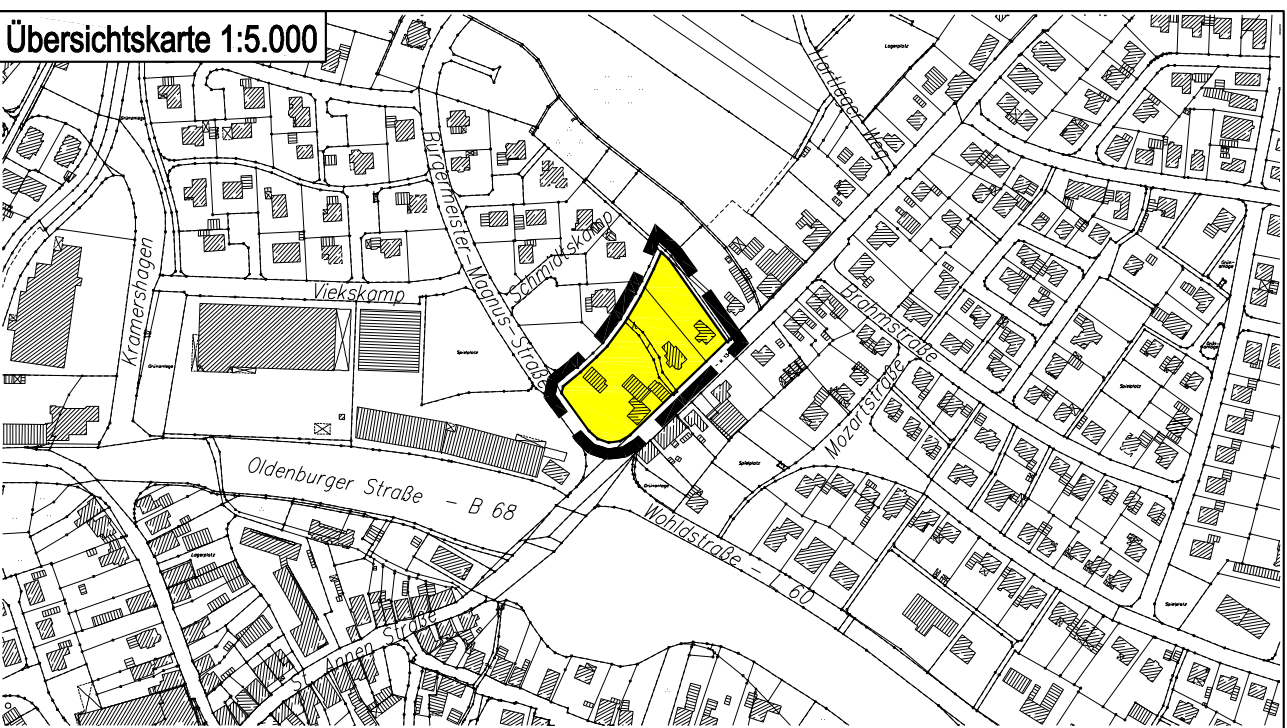
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung 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).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434).



ENDFASSUNG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 45a „Bremer-Straße-West“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2014 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB be-schlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
..... Stadtdirektor Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.09.2015 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentli-che Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Ent-wurfsbegründung haben 05.10.2015 bis einschl. 06.11.2015 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplan-änderung nicht geltend gemacht worden.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
..... Stadtdirektor Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Ent-wurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgele-gen. Anregungen und Bedenken können nur zu den ge-änderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Quakenbrück, den	
..... Stadtdirektor	

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Baulei- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 12.06.2015 / 11.11.2015