Planunterlage	Geschäftszeichen: P 11001
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte*
Landkreis:	*Osnabrück-Land*
Gemeinde:	*Stadt Quakenbrück*
Gemarkung:	*Quakenbrück*
Flur:	*13*
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. GVBI. 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 27. Januar 2011).
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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den _____

_____
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am **21.09.2011** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet (GEe1,2,3) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Warenbranchen und -sortimenten nicht zulässig:
   Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel); Kunst, Antiquitäten; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel; Baby-, Kinderartikel; Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren; Fotoartikel, Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Teppiche; Musikinstrumente, Musikalien; Uhren, Schmuck, Silberwaren; Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte); Lebensmittel, Getränke; Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren; Zooartikel, Tiere, Tiernahrung.
   Die Nichtzulässigkeit der o.g. Branchen u. Sortimente gilt - mit Ausnahme der Sortimente Zeitungen, Zeitschriften, Lebensmittel, Getränke, Apotheken- u. Drogeriewaren, Blumen - auch im Mischgebiet (MI, Mle).
   Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe1,2,3) dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die ihrem Typ und ihrer Störintensität nach zu den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehören und die in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.
3. Im Mischgebiet (MI, Mle) und im Gewerbegebiet (GEe1,2,3) sind Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung GEe2 und im Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen Mle sind in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sollen (Wohnräume, Schlafräume, Bettenräume, Büroräume und ähnlich), aus Gründen des Immissionsschutzes (Schlagschatten) Fenster, die der bestehenden Windenergieanlage zugewandt sind, erst zulässig, wenn der Betrieb der Windenergieanlage eingestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Immissionen durch Schlagschatten zu erwarten sind.
5. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Badberger Straße bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.R'w,res nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
   PLS Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 40 dB
   Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 35 dB
   Außenwohnbereiche wie Terrassen sind ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten 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.
6. In den Bereichen zwischen der Niedersachsenstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
7. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (PLS-WEA) sind als Vorkehrungen gegen die Geräuschimmissionen von der bestehenden Windenergieanlage bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.R'w,res nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
   PLS-WEA 1 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 30 dB
   Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 25 dB
   PLS-WEA 2 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 35 dB
   Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 30 dB
8. Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altablagerung Nr. 459 030 4004, ca. 450 m südwestlich) wird die Freilegung und Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen. Dies gilt solange, bis die Unbedenklichkeit der Grundwassernutzung durch ein vom Landkreis Osnabrück anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen ist.
9. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
10. Im Mischgebiet (MI, Mle) darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- Krüppelwalm- und Zeltdach 3,75 m nicht überschreiten. Diese maximale Traufenhöhe gilt ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches zulässig!). Für die höhere Traufenseite bei Pultdächern und bei Gebäuden mit Staffelfassade darf die Traufenhöhe 6,10 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 13 unverändert einzuhalten.
    Definition Staffelfassade: Gebäude mit Staffelfassade sind im vorliegenden Fall Gebäude, dessen die Außenfassade bildendes vom Erdgeschossfußboden aufstrebendes Außenmauerwerk (untere Fassade) in Höhe OK Erdgeschossdecke nach innen verspringt. Von dem Basisniveau des Versprungs aus strebt das verjüngte Außenmauerwerk maximal bis zur zulässigen Traufenhöhe auf (obere Fassade).
11. Im Mischgebiet (MI, Mle) muss bei Gebäuden mit Staffelfassade (siehe Definition unter Ziffer 10) die Fassade in einer Höhe zwischen 2,75 m und 3,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden um mindestens 0,80 m nach innen verspringen. Der Fassadenversprung ist dabei an den Fassadenseiten des Gebäudes, die der erschließenden Straße direkt zu- oder abgewandt sind, nicht zwingend erforderlich.
12. Im Mischgebiet (MI, Mle) wird die Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach auf maximal 9,00 m, bei Gebäuden mit Staffelfassade und bei Gebäuden mit Pultdach (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches!) auf maximal 8,25 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
13. Im Mischgebiet (MI, Mle) kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Traufen- und Firsthöhe unverändert eingehalten wird (siehe Ziffer 10 und 12).
14. Im Gewerbegebiet (GEe1,2,3) darf die Oberkante der baulichen Anlagen maximal 10,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3,0 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
15. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, wenn auf dem Grundstück bestehende Großgehölze (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
16. Das auf den Flächen des GEe1 und GEe2 anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Oberflächenwasser ist in den Untergrund zu versickern oder unschädlich abzuleiten. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138) zu beachten.
    Zum Schutz des Gewässers „Quakenbrücker Rückleitung" und der wertgebenden Tiervorkommen sind - bei geplanten Einleitungen in das Gewässer - geeignete Vorkehrungen, insbesondere ein Leichtölabscheider und ein Sandfang, vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Im Mischgebiet (MI, Mle) muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- Krüppelwalm- 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, sofern die Neigung des Flachdaches 3 Grad nicht überschreitet. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Im Mischgebiet (MI, Mle) ist der Bereich des Fassadenversprungs bei Gebäuden mit Staffelfassade (siehe Definition unter Ziffer 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) ohne Unterbrechung im Fassadenablauf durch ein Fußwalmdach aus mindestens 5 Ziegelreihen mit einer Dachneigung von mindesten 20 Grad zu kaschieren. Dabei muss die Fußwalmdachkonstruktion auf der unteren Fassade aufliegen und an die obere Fassade anschließen.
3. Im Mischgebiet (MI, Mle) sind Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Quakenbrück, den .....

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

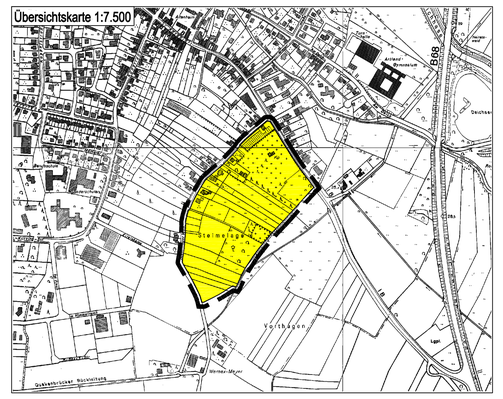
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 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 4 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.
2. 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. 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.
3. Die Eigentümer der Grundstücke in den GEe1- und GEe2-Gebieten sind gemäß § 96 Absatz 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der zur Zeit geltenden Fassung verpflichtet, das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu beseitigen.

HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

Übersichtskarte 1:7.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI – Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- Mle – Mischgebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3 und 4
- GE_{ex} – Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 bis 4
- - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 – Geschossflächenzahl
- 4,0 – Baumassenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- I – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F – Zweckbestimmung: Zuwegung kommunaler Friedhof
- L / G – Zweckbestimmung: Zuwegung kommunale Leichenhalle / Grünfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

- TW – unterirdische Haupttrinkwasserleitung - DN 300
- DRL – vorhandene Abwasser-Druckleitung

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Friedhof

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

- Wasserflächen
- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- PLS – Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
- PLS-WEA 1 – Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)
- PLS-WEA 2 – Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)
- Grenze des Bereiches mit Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„ S T E I M E L A G E "
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

ENDFASSUNG

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **07.03.2011** die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **07.03.2011** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **11.05.2011** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **20.05.2011** bis einschl. **20.06.2011** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **17.08.2011** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am **19.08.2011** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **29.08.2011** bis einschl. **12.09.2011** gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **21.09.2011** als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

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

Osnabrück, den 27.01.2011 / 31.03.2011 / 10.08.2011
19.09.2011