

Planunterlage

Kartengrundlage:

Landkreis:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Liegenschaftskarte 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Osnabrück

Quakenbrück, Stadt

Quakenbrück

12

1:500

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 19.09.2019). 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

ObVI Jens Alves

Quakenbrück, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Antessiegel

VERMESSUNGSBÜRO

ALVES

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück

Tele: (0541) 9431-0 | Fax: (0541) 9431-31

www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- P** Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

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

- M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

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

- ▨** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R** Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

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

- ▨** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A** Naturnahe Pufferzone zur kleinen Mühlenhase (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- B** naturnaher Gehölzbestand mit Schnithecke und Baumreihe (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2)

Sonstige Planzeichen

- ▨** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 3.1)
- ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- ↖** Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 309).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 88).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Quakenbrück diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am **06.07.2020** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FF) darf eine Höhe von 26,60 m über NHN nicht überschreiten.
 - Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 8,05 m nicht überschreiten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**
 - Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.
 - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB**
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Bebauung des Plangebietes erst zulässig, wenn die im Plangebiet bestehenden Bodenbelastungen (u.a. Kohlenwasserstoffe - PAK) fachgerecht saniert wurden. Dabei sind die Ergebnisse und Empfehlungen des Geotechnischen Berichtes (Ingenieurgeologie Dr. Lübke „Bv Neubau von sechs Einfamilienhäusern Badberger Straße, Quakenbrück“, Vechta, 22.01.2019) grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen zu beachten. Die fachgerechte Sanierung ist baubegleitend fachgutachtlich nachzuweisen. Dabei ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück kontinuierlich zu beteiligen und über den Sanierungsfortgang zu informieren. Im Einvernehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde können unbelastete Teilflächen des Plangebietes auch vor der vollständigen Sanierung der Bodenbelastungen zur Bebauung freigegeben werden. Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.
 - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 400 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche und je 300 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden.
 - Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegründung - zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „A“ dient als naturnahe Pufferzone zum nordöstlich angrenzenden Gewässer „Kleine Mühlenhase“. Die in der Fläche bestehenden, das Gewässer begleitenden Gehölze sind zu erhalten. Erforderliche Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „B“ soll als naturnaher Gehölzbestand mit einer Schnithecke und darin integrierter Baumreihe angelegt und erhalten werden. Für die Baumreihe sind mindestens zweimal verschulte Heckenpflanzen mit einem Stammumfang von 14 cm oder mehr zu verwenden; der Abstand zwischen den Bäumen darf dabei maximal 10 m betragen. Für die Heckenpflanzung sind mindestens einmal verschulte Heckenpflanzen oder Containerpflanzen, Höhe 60 - 80 cm, zu verwenden; zu pflanzen sind mindestens 3 Gehölze pro Meter Hecke. Für Hecken und Bäume sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß der Liste in der Begründung zu verwenden. Abgängige Gehölze sind binnen eines Jahres zu ersetzen.
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoben werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugunfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
 - 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) 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. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ (max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) 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. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ (max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.**

B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Zeltdach erfolgen. Puttdächer sind nur in der Form von in der Höhe versetzten Satteldächern mit gemeinsamer Firstlinie zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig, sofern die Neigung des Flachdaches 15 Grad nicht überschreitet.
- Gebäude mit Staffelgeschoss sind nicht zulässig. [Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist, mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Große-Suchsdorf, NBauO Kommentar, 9. Auflage, § 2 RN 96.]
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Quakenbrück, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte dennoch 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!).
- 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 Erdschichte (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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

- Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei einem HQextrem der Hase oder auch bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserrangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des HQextrem-Bereichs als auch für in dessen Nabereich liegende Flächen, insbesondere wenn hier Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen 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. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Quakenbrück, Bauamt, Markt 2, 49610 Quakenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „WOHN-PARK BADBERGER STRASSE“
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **17.09.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **20.03.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **09.03.2020** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.03.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **30.03.2020** bis einschl. **04.05.2020** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Quakenbrück, den

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl., 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 - im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **06.07.2020** als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, den

Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO

Dehling & Wisselmann

Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung

Spindelseestraße 27 49080 Osnabrück

Tele: (0541) 222 57 Fax: (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 18.12.2019 / 20.01.2020 / 18.03.2020

03.07.2020

F:\ARBEIT\B-PLANUNGSRECHT\B-Plan_02_049..._101_14.07.2020 15:58:37_HL_Pflichtenplan_Plan0209_00m_jpg_000415_Mark010_Mark010