STADT QUAKENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 54
"Artlandstraße Ost"
- 10. Änderung

Planunterlage	*Auftragsnummer: P22010*
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1000* Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN
Landkreis:	*Osnabrück*
Gemeinde:	*Quakenbrück, Stadt*
Gemarkung:	*Quakenbrück*
Flur:	*13*
Maßstab:	*1:1000*

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 Verwendung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.06.2022).
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 Dörrit Jens Alves
Quakenbrück, den .....

VERMESSUNGSBÜRO
ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
Dörrit Jens Alves · Dipl.-Ing. (FH)
Tel. 05461/9221-0 · Fax 05461/9221-20
www.vermessung-alves.de · info@vermessung-alves.de

Öffentl. best. Vermess.-Ing.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Quakenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung.

Quakenbrück, den .....

(Bürgermeisterin)

(Stadtdirektor)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. In den "Urbanen Gebieten" (MU) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Wohnungsprostitution, Bordelle, Bordellähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsräumen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein bestimmendes Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen sind nicht zulässig.
(§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

3. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 30% überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind garchellich wasserdurchlässig zu befestigen,
z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Ansonsten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

4. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,25 m nicht überschreiten.
(§§ 16 und 18 BauNVO)

5. Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauBG)

6. Gebäude, für die eine abweichende Bauweise gilt sind mit einer Länge über 50 m zulässig.
Es gelten die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

7. Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindeststabstand von 5,0 m eigehalten werden.
(§ 9 Abs. 4 BauBG)

8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
Innerhalb des MU 9 sind die vorgenannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

9. Dachflächen mit einer Neigung bis 25 Grad sind zu begrünen (mindestens extensiv, Vegetationsschicht mind. 5 cm Aufbaustärke) und dauerhaft zu unterhalten. Solaranlagen sind zulässig, sollen sie flächengreich in die Dachbegrünung integriert werden (z. B. durch aufgeständerte PV-Anlagen bei Flachdächern) oder vollflächig plan auf der Dachfläche belegt werden.
Die vorstehende Auflage gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren oder ein Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO erforderlich ist und erfasst nur Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden. Hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude. Die Auflage gilt auch für Neubauten von Nebengebäuden und Garagen, die gem. § 60 NBauO verfahrensfrei sind und die jeweils eine Dachfläche von mehr als 5 m² aufweisen.

10. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarmärmeelektronen installiert, so kann die hieraus beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Ebenso angerechnet werden können mit Modulen oder Kollektoren belegte Dachflächen etwaiger Nebengebäude. Die vorstehende Auflage gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und erfasst Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude.
(§ 9 Abs. Nr. 23b BauGB)

11. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe 30 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12. Zusätzlich zur flächenbezogenen Pflanzverpflichtung ist auf Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätzen je 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume können mit einberechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Liste des Umweltberichtes zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

14.1 Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu kurzrücknehmen:

14.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen II bis IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an der Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sind die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegel-bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Seminarräume in Krankenanstalten und Sanatorien
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte in baugenehmigungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

14.1.2. Im Bereich der mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind Außenhautstaffachen im Außenwohnbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

14.1.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten nicht erforderlich sind.

15. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 3 m³, pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 6 m³ und pro Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sowie gewerblich genutzten Gebäuden mindestens 10 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überlaufschäden (z.B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
Ein Notüberlauf in Verbindung mit der Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die schadlose Ableitung/Versickerung/Verdunstung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann.
Die Untere Wasserbehörde und der Wasserverband Bersenbrück sind dabei zu beteiligen. Unter Einhaltung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserverbandes entfällt der Anschlusszwang an die zentrale Regenwasserkanalisation bei der Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers.
Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt DWA- A 138, DWA-A/M 102) sind zu beachten.
Die vorstehende Zisternenpflicht gilt im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und nur im Zusammenhang mit Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude betreffend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 60 m² Grundflächen sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegrünung bleiben notwendige Zufahrts-, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden.

3. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baufluchtlinie - sind nur bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Straßenkrone der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. In diesen Bereichen sind als Einfriedungen ausschließlich klimaresiliente Gehölzen, als transparente Holzzäune, Stahlgitterzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Heckenbepflanzungen zulässig. Sockelmauern, Verkleidung aus Kunststoffbyltsteinen sind unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4. Gebäude mit Staffelgeschossen sind nicht zulässig. Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist, mit einer höhten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Große-Suchsdorf, NBauO Kommentar, 9. Auflage, § 2 RN 96.]
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5. Weiterbauen sind im Plangebiet an der Stätte der Leistung freistehend und an den Hauptgebäuden angebaut zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Dachkante der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenseite ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Infotafeln bis zu einer Höhe von 6 m über Straßenniveau der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche und einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Unzulässig sind Wechsellichtdioyer, die in kurzen Abständen ein bzw. ausgeschaltet werden und ihre Farbe wechseln.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

6. Alle Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig, ausgenommen Preisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m². Darüber hinaus gelten folgende ergänzende Vorgaben:
a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Lauflschriften sind nicht zulässig.
c) Zusammengefasste Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des B-Plans Nr. 54 verlieren der B-Plan Nr. 54 „Artlandstraße-Ost", sowie seine 1., 2., 3., 6. und 8. Änderung, in dem Bereich, in dem sie von der 10. Änderung überlagert werden, ihre baurechtliche Wirkung.

3. Das Plangebiet liegt innerhalb des am 30.10.2003 festgelegten Sanierungsgebietes „Neustadt".

4. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

5. Im Bereich der gekennzeichneten Richtfunkverbindungen ist eine Bebauungshöhe von max. 25,0 m ü. G. nicht zu überschreiten.

6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongrißscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 der 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, 49087 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.
Rodungsarbeiten und vorbereitende Bodenarbeiten sollten nur Außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. bis 28.02.) erfolgen. Anderenfalls ist jedruh vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle bezüglich vorhandener Brutplätze durchzuführen.

7. Bei baulichen Änderungen von Gebäuden oder bei Neubauten in der Umgebung von Bauverkmalen (§ 8 NDSchG) ist die Denkmalschutzbehörde zu hören.

8. Das Plangebiet liegt innerhalb der Rüstungsaltlast Quakenbrück: Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen möglich ist. Sollen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover -, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Dienstzeiten).

9. Innerhalb des Plangebiets sind "Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind", vorhanden. Die Altstandorte "Artlandst. 18" (ALK-Nr.: 459.030.530.501/6) und "Dellendiek THW" (ALK-Nr.: 459.030.531.503/7) sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Bodenarbeiten am Standort sind durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis unter Einbeziehung der Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück nach § 18 BBodSchV zu begleiten und zu dokumentieren. Sanierungs- und abfallrechtliche Handlungsvorgaben müssen spätestens im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. Zudem ist vom Bauherrn eine Grundwasseruntersuchung durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro mit Sachverständigennachweis nach § 18 BBodSchV zu beauftragen. Das entsprechende Gutachten ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Bei geplanten Nutzungsänderungen bedarf das Erfordernis der Oberflächenbodenkontaminierung, insbesondere bei Nutzung als Wohnfläche.

10. In einem Abstand von ca. 300 m südöstlich des Plangebiets besteht ein Propangas-Lager. Es handelt sich dabei um ein Flüssiggas-Umschlaggläger mit einer Kapazität von bis zu insgesamt 1100 t Propan-/ Butangas. Damit unterliegt die Anlage der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Gemeldepflichtig sind auch Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei schweren Unfällen und/oder Katastrophen zu erwarten wären. Bei einem Störfall können gefährliche Auswirkungen, wie z.B. Wärmestrahlung durch Brände, Druckwellen durch Explosionen, Freisetzungen von Gasen mit toxischer Wirkung, für die Nachbarschaft und die Umwelt nicht völlig ausgeschlossen werden. Gemäß der Verordnung der Samtgemeindeverwaltung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt aus dem September 2018 kann zur Beurteilung des Gefahrenrisikos und möglicher Auswirkungen auf den KAS Leitfaden K-18 zurückgegriffen werden. Daraus ergibt sich ein einzuhaltender Achtungsabstand von 200 m (Abstandsklasse I) zu schutzbedürftigen Gebieten. Dieser Achtungsabstand wird hier deutlich überschritten.

11. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sollte der Erhalt eines oder mehrerer dieser Bäume nicht möglich sein, ist jeweils vor der Baufeldräumung / Entnahme eine fachkundige Untersuchung auf eine Nutzung durch Tiere durchzuführen.

12. Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren; ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

13. Aus Gründen des Insektenschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenbeleuchtung, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdruckdampfen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, 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 „warmweiße" zu verwenden. Derüber hinaus sollten aber mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

14. Bei Neu- und Erweiterungsbauten von Wohngebäuden soll der Heizwärmebedarf den Wert von Qh 18 kWh/m²a nicht überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- GH — Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P — Verkehrsflächen (privat)
- P — Öffentliche Parkflächen
- OPF — Öffentliche Platzfläche
- F+R — Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Bodenarbeiten am Standort sind durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis unter Einbeziehung der Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück nach § 18 BBodSchV zu begleiten und zu dokumentieren. Sanierungs- und abfallrechtliche Handlungsvorgaben müssen spätestens im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. Zudem ist vom Bauherrn eine Grundwasseruntersuchung durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro mit Sachverständigennachweis nach § 18 BBodSchV zu beauftragen. Das entsprechende Gutachten ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Bei geplanten Nutzungsänderungen bedarf das Erfordernis der Oberflächenbodenkontaminierung, insbesondere bei Nutzung als Wohnfläche.
- Ltg — Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD / WD — zulässige Dachform: Satteldach / Walmdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- benachbarte Bebauungspläne
- Gebäude Katasterbestand
- Flurstückgrenze (vermarkt / unvermarkt)
- Flurgrenze
- Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich
- P — Parkfläche Katasterbestand
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbeweglicke Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Artlandstraße Ost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den .....

(Bürgermeisterin) (Stadtdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 12.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.08.2023 ortsüblich bekannt gem.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom 29.06.2023 bis 29.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Quakenbrück, den .....

(Bürgermeisterin) (Stadtdirektor)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 26.02.2024 dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom 15.04.2024 bis 15.05.2024 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Quakenbrück, den .....

(Bürgermeisterin) (Stadtdirektor)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Quakenbrück, den .....

(Bürgermeisterin) (Stadtdirektor)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den .....

(Bürgermeisterin) (Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Beb