



STADT QUAKENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 54 "Artlandstraße Ost" - 8. Änderung



Planunterlagen: Liegenschaftskarte 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019
Landkreis: Osterholz
Gemeinde: Stadt Quakenbrück
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. 9, genehmigt. Die Verweisung für rechnerische oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftsausweises und dem Ergebnis des örtlichen Feldvermessens. Sie wird die städtebaulich bebaubaren Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 29. Nov. 2019.
 Bei den hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschweiz ist einwandfrei möglich.

Angelernt durch: OUV Jens Alves
 Quakenbrück, den 05. Okt. 2019

VERMESSUNGSBÜRO
ALVES
 OFFIZIELLE BESTELLE VERMESSUNGSANFORDERUNG
 Dampfleite 17 | 48611 Quakenbrück
 Tel.: 04245-924-0 | Fax: 04245-924-117
 www.alves-vermessung.de | 1416@alves-vermessung.de

Offenl. best. Verm.-Ing.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

- In den Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 24 m ü. NNH nicht überschreiten (§§ 16 und 18 BauNVO).
- Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF), darf 14,21 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Baulinien wie Fahrtrabspalte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, um maximal 3 m überschritten werden (§§ 16 und 18 BauNVO).
- Für die Mischgebiete gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude sind bis zu einer Länge von 300 m zulässig. Es gelten die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Grundstücksgrenze des Grundstücks Ostlandstraße 14-16 (Furstick 2008) und der Stellplatzfläche zulässig (§ 14 BauNVO).
- Je angefangene 300 m² überbaubare Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbau (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).
- Zusätzlich ist auf Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätze je 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbau (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).
- Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv) und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind ergänzend zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
 9.1. In den mit Lärmpegelbereichen III gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht überschritten werden.
 Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßnahmen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dBA	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R _{wa} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanitorien
III	61 - 65	30	35	40

- Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
- Schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Schlafräume), die nur über eine zur Friederichstraße und zur Danziger Straße orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich südlich der Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen durch schalldämmende Lüftungssysteme zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)

- In den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen vorderer Baufucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Spill- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.
- Die Dachausbildung muss als Satteldach erfolgen.
- Für untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.
- Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baufucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante der fertigen angrenzenden Straße, Oberkante Einfriedung zulässig.
- Die Stellplätze sind offenporig und wasserdruchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, rüttelriges Pflaster, etc.). Der Grünanteil innerhalb der Pflasterung muss dabei mindestens 40 % betragen.

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das Plangebiet liegt innerhalb des am 30.10.2003 festgelegten Sanierungsgebietes „Neustadt“.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Rüstungsaltest Quakenbrück. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelverkommen möglich ist. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover -, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Dienstzeiten).
- In einem Abstand von ca. 350 m südwestlich des Plangebiets besteht ein Propangas-Lager. Es handelt sich dabei um ein Flüssiggas-Umschlaglager mit einer Kapazität von bis zu rund 100 t Propan. Butangas. Damit unterliegt die Anlage der Stoff-Verordnung (StoffV, BImSchV). Dementsprechend 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 Brande, Druckwirkungen durch Explosionen, Freisetzung von Gasen mit toxischer Wirkung, für die Nachbarschaft und die Umwelt nicht völlig ausgeschlossen werden. Gemäß der Vorabstimmung der Samtgemeindeverwaltung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt aus dem September 2019 kann zur Beurteilung des Gefährdungsrisikos 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Holzblechsammlungen, Scherben 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 allgemein) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osterholz (Stadt- und Kreisarchäologie im Osterholzer Land, Lotter Straße 2, 49387 Osterholz, Tel.: 04241-925-2277 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 zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorder der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort. Bodenarbeiten am Standort sind durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis unter Einbeziehung der Bodenschutzbehörde des Landkreises Osterholz nach § 18 BBodSchV zu begleiten und zu dokumentieren. Sanierungs- und abfallrechtliche Handlungsanfragen 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 Osterholz spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
- Rodungsarbeiten und vorbereitende Bodenarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Andernfalls ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten unter Kontrolle bestehender Brutplätze durchzuführen.
- Für die im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzbeplanung ist der Begründung eine Pflanzempfehlung angehängt.
- Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des B-Plans Nr. 54 verliert der B-Plan Nr. 54 „Artlandstraße Ost“ in dem Bereich, in dem er von der 8. Änderung abgelöst wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.
- Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 794.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MU Urbane Gebiete (§ 9 BauNVO)

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

- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- FH maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF)

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)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsräume (§ 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)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

- Gasstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

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)

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- zulässige Dachform: Satteldach
- Höhe Schachtdach in Meter über Normalhöhennull (NNH). Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Danziger Straße/Friedrichstraße und Grenzlinie)
- LP III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen 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 Bauanwendungsregeln (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

VERFAHENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Artlandstraße Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2020 örtlich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 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 18.03.2020 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.03.2020 bis 30.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

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

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am, dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung werden am, örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom, bis, gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

RECHTSVERBLICHLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am, örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

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

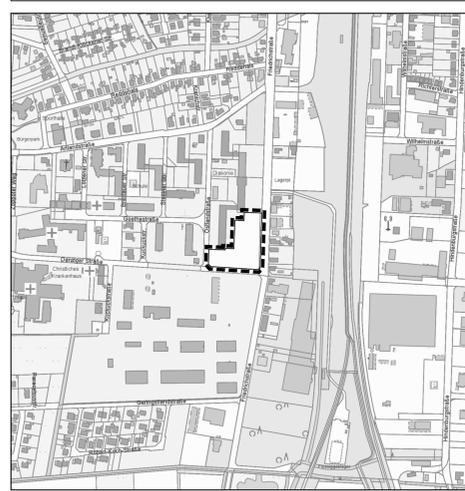
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gem. § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

Stadt Quakenbrück
Bebauungsplan Nr. 54
"Artlandstraße Ost"
- 8. Änderung
 mit örtlichen Bauvorschriften
 Urschrift

M. 1:500



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Te 1
49086 Osterholz
E-Mail: osnabruck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
Internet: www.pbh.org

pbh
 PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr.: 19-106-011
 Osnabrück, 04.12.2020

PROJEKT: B-Plan, EE, St, Abw.
 MAßSTAB: 1:1000
 DATUM: 05.10.2019
 VERFAHREN: § 13a BauGB
 ANLAGE: 1416