



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

### Verkehrsflächen

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### Sonstige Planzeichen

PLS II	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
—	Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

### Nachrichtliche Übernahmen

—	Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NHN, Trasse Nr. 794
—	vorhandene Transformatorenstation

## 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 diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **11.05.2020** als Satzung beschlossen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)

- 1.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Berliner Straße) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,75 m nicht überschreiten.
- 1.2 Die Firsthöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 8,50 m nicht überschreiten.
- 1.3 Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

2. **Reglungen zu Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 23 BauNVO)

- 2.1 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

- 3.1 Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

- 3.2 Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

4. **Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

- 4.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz - PLS) müssen, als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Berliner Straße, bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten, dargestellten und nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau erfüllt werden:

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56 - 60 dB(A))

5. **Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 5.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden.

- B **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- 1.1 Die Dachausbildung muss als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 55 Grad erfolgen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig, sofern die Neigung des Flachdaches 10 Grad nicht überschreitet. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- 1.2 Geneigte Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig; hiervon sind Solaranlagen ausgenommen.
- 1.3 Hecken, Zäune und Mauern, die an öffentliche Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- u. Radwege) grenzen, sind nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.
- 1.4 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 Dachbegrünung - zulässig.
- 1.5 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

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Rüstungsaltlast Quakenbrück. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da 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!).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden.
3. Berücksichtigung von Artenschutzbelangen nach BNatSchG  
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen 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 die restliche Freimachung des Baufelds (ausgenommen versiegelte Bereiche und Gebäude) ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August), also in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar vorgenommen werden.  
Nach der Bauaufdräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgeschoeben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. 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 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.
4. 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.

## 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).

**Planzeichenvorordnung** 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).

**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).

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 19004
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019
Landkreis:	Osnabrück
Gemeinde:	Stadt Quakenbrück
Gemarkung:	Quakenbrück
Flur:	18
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 (Stand vom 11.03.2019) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Angefertigt durch ObV Jens Alves Quakenbrück, den .....	
Öffentl. best. Verm.-Ing.	
VERMESSUNGSBÜRO <b>ALVES</b> ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE Danziger Straße 17   49610 Quakenbrück Tel.: 05431/9431-0   Fax: 05431/9431-31 www.alves-vermessung.de   info@alves-vermessung.de	

## HINWEISE

1. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn 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. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
2. Über den Planbereich verläuft in einer Höhe von ca. 75 m ü. NHN die Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr Nr. 794 der Deutschen Telekom AG.
3. 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 ggf. von Hand auszuführen.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes DW 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (VVG) einzuhalten.
5. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Bezug nehmen, werden bei der Stadt Quakenbrück, Bauamt, Markt 2, 49610 Quakenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

## ENDFASSUNG

### 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „ARTLANDSTRASSE - WEST“ (VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

#### STADT QUAKENBRÜCK

#### SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>17.06.2019</b> die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>18.07.2019</b> 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 der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>26.09.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>07.10.2019</b> bis einschl. <b>07.11.2019</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Quakenbrück, den .....
Quakenbrück, den .....	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Quakenbrück, den .....	
Stadtdirektor	
Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>11.05.2020</b> als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	
Quakenbrück, den .....	
Stadtdirektor	
	Osnabrück, den 23.05.2019 / 09.07.2019 / 11.07.2019 24.09.2019 / 12.03.2020

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