



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MU Urbane Gebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

MU Urbane Gebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

GE_{e1/2} Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 5.4

GE_{e1/2} Gewerbegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

20,00 Höhenbezugsunkt in Meter über NNH (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

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

Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Regenwasserentleitung - DN 400 inkl. 4 m Schutzstreifen

Unterirdische Abwasserdruckrohrleitung - DN 250 inkl. 4 m Schutzstreifen

Unterirdische Schmutzwasserleitung - DN 300 inkl. 4 m Schutzstreifen

Unterirdische Niederdruck-Gasleitung - DN 150 inkl. 3 m Schutzstreifen

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche III bis V (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)

Umgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)

Richtungsspektoren A - F (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4)

Gewerbelärm-isophone

Beurteilungspegel L_r ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 5)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kita / Kiga Kindertagesstätte / Kindertagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FIR Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bahnanlagen

Planunterlage Geschäftszeichen: P 18001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Landkreis: Osnabrück

Gemeinde: Stadt Quakenbrück

Gemarkung: Quakenbrück

Flur: 13 und 18

Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über die amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nichtöffentliche 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 bedingten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2019). 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.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES

Dipl.-Ing. Klaus Alves, Dipl.-Ing. Jens Alves

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Angefertigt durch: Quakenbrück, den

Offiziell best. Verm.-Ing.

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 (NKG) hat der Rat der Stadt Quakenbrück diesen Bebauungsplan, 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 Sitzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 sowie §§ 6a u. 8 BauNVO

1.1 Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürgergebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungstätten,
2. Tankstellen.

1.2 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgewerbe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungstätten,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
4. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen.

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

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom nächstliegenden im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Meter über NNH) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (Messpunkt in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite zur nächstliegenden erschließenden Straße) 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehreren Höhenbezugspunkten unterschiedlicher Höhe, ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachbau), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 8,50 m, bei Gewerbehallen 10,00 m nicht überschreiten. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlrische, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen, bei Gewerbehallen kann eine sonstige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

2.3 Im Urbanen Gebiet (MU) darf die Grundflächenzahl 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 begrenzt wird, nicht überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdrainfähig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schottersteinen.

3 Regeln zu Garagen, Carports und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 18 u. 23 BauNVO)

3.1 Für Garagen und Carports sowie für Einfriedungen gelten folgende Auflagen:

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

Einfriedungen im Vorgartenbereich, Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht, - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante der fertigen angrenzenden Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

4.1 In Wohngebäuden sind bei Einzelhäusern je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen und bei Häuigruppen je Halbhaustrasse 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Kellerräumlichkeiten (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

5.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den nächtlichen Verkehrslärm von Gebäuden und der Friedrichstraße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u. a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (R_{w, res}) gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) wie folgt erfüllt werden:

PLS V (= Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärm 71-75 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erl.R_{w, res} = 45 dB

Büro- und Arbeitsräume: erl.R_{w, res} = 40 dB

PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 68-70 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erl.R_{w, res} = 40 dB

Büro- und Arbeitsräume: erl.R_{w, res} = 35 dB

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erl.R_{w, res} = 35 dB

Büro- und Arbeitsräume: erl.R_{w, res} = 30 dB

5.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

5.3 Außenwohnbereiche sind in den Überschreitungsbereichen innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) entlang der Friedrichstraße und der Schienenstrecke nicht zulässig.

5.4 Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, nicht überschreiten (88-92 dB(A) tagsüber (22:00-06:00 Uhr) und 82-86 dB(A) nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten).

GEe 1: tagsüber (8-22 h) 86 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A)

GEe 2: tagsüber (8-22 h) 85 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungssatz (6) und (7) für Immissionsort (i) die Richtungssektoren des Emissionskontingents LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK_z zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt ermittelt werden (siehe hierzu auch Kap. 5.5.3 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schallschutz, 09.10.2019).

Richtungssektor	Winkel-Anfang (Grad)	Winkel-Ende (Grad)	EK _z z ₁ N (dB(A))	EK _z z ₂ N (dB(A))
A	350°	90	4	2
B	90	170	11	1
C	170	185	4	0
D	185	200	1	0
E	200	300	3	6
F	300	350	0	0

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: 32428732,03 / Y: 5836248,54

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r in den Immissionsorten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

5.5 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm (22:00 - 06:00 Uhr) durch bestehende Gewerbebetriebe sind in den Bereichen zwischen der gekennzeichneten Gewerbelärm-isophone (Beurteilungspegel L_r ≥ 45 dB(A) nachts) und der östlichen Grenze des betroffenen Urbanen Gebietes (MU) und der Gemeindefachfläche gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume (u. a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) nur mit folgenden Auflagen zulässig:

- Fenster sind nur in nicht zu offener Weise als feststehende Elemente auszuführen und mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen, wenn sie in Richtung Osten ausgerichtet sind. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die nachts keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm aufweisen.
- Zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen vom Gewerbegrundstück Wilhelmstraße 59 abgewandt sein, d. h. sie dürfen nur in Richtung Westen ausgerichtet werden.

5.6 Die vorstehenden Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 5.5 gelten für die Gemeindefachfläche nur dann, wenn eine Nutzung der schutzbedürftigen Räume im Nachteilraum geplant ist; gleiches gilt bezüglich der Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 auch für das GEe1 (siehe auch Kap. 5.3 u. 5.4 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schallschutz, 09.10.2019).

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

6.1 In den Verkehrsflächen (ohne Friedrichstraße) ist je angefangene 400 m² Verkehrsfläche innerhalb der Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgäbe Gehölze sind zu ersetzen.

6.2 Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgäbe Gehölze sind zu ersetzen.

6.3 Auf Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätze ist je 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen.

6.4 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.

6.5 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 Dachbegrenzung - zulässig.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Obst- und Laubbäumen ausschließlich im März bis 31. August, also in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganggräber zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte 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 ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August), also in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherenschnitten dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgegraben werden, da hierauf wieder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten nach Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.

Hierdurch können die 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 auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

7.2 Aus Gründen des Fliegenderausbaus soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenleuchten, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NDL) 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. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrfarbige, schwächere, niedrig abgebrachte als weniger, stark leuchtende auf hohen Masten installiert werden.

7.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 22.045 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell 2016) sollen im Ersatzförderpotenzial im Bort der Stadt Quakenbrück und im Kompensationsflächenpool „Dicker Hörsten“ der Stadt Quakenbrück kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Umweltberichtes, Kapitel 2.3.5).

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Grundbesitzern im Eingriffsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugerechnet.

B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 BauNVO)

1. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsförmische Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Quakenbrück, den

Bürgermeister

Stadtdekan

Übersichtskarte 1:7.500

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Bahnhöfen“. Auf den entwurfsrechtlichen Bahnhöfen wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und Altstandorte (§ 2 Abs. 5 Ziffer 2 BBodSchG) fachgerecht saniert. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet kein weiterer Untersuchungs- bzw. Sanierungsbedarf.

2. Westlich des Plangebietes liegt die Rüstungsaltest Quakenbrück. Die Durchführung aller bodeneingetragenen Baumaßnahmen zum Schutz vor Kontaminationen durch Altstandorte ist im Plangebiet vollständig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landwesen des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500, auch außerhalb der Dienstzeiten).

3. In einem Abstand von ca. 490 m südlich des Plangebietes besteht ein Propangas-Lager. Es handelt sich dabei um ein Flüssiggas-Umschlagslager mit einer Kapazität von bis zu rund 100 t Propan- / Butanagas. Damit unterliegt die Anlage der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Demnach 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, Druckwirkungen durch Explosionen, Freisetzen von Gasen mit toxischer Wirkung, für die Nachbarschaft und die Umwelt nicht völlig ausgeschlossen werden. Gemäß der Bestimmungen der Samtgemeinschaft Verwaltung 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 einstufiger Handlungsbedarf von 200 m Abstand (siehe Anlage 1) zu schutzbedürftigen Gebieten (z. B. neue Wohngebiete). Dieser Handlungsbedarf wird deutlich überschritten.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fröhengeologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Totgefäßschichten, Holzlebensammungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen) der Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: oae@oae-geosam.niedersachsen.de) unverzüglich gemeldet werden.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fröhengeologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Totgefäßschichten, Holzlebensammungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen) der Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: oae@oae-geosam.niedersachsen.de) unverzüglich gemeldet werden.

6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fröhengeologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Totgefäßschichten, Holzlebensammungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen) der Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: oae@oae-geosam.niedersachsen.de) unverzüglich gemeldet werden.

7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fröhengeologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Totgefäßschichten, Holzlebensammungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen) der Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: oae@oae-geosam.niedersachsen.de) unverzüglich gemeldet werden.

8. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fröhengeologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Totgefäßschichten, Holzlebensammungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen) der Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: oae@oae-geosam.niedersachsen.de) unverzüglich gemeldet werden.

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 24 A verlieren die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 4 „Friedrichstraße“, Nr. 41 „Kleinhofstraße“ und Nr. 54 „Arlandstraße Ost“ in den Bereichen, in denen sie von dem Bebauungsplan Nr. 24 A überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u. a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 390 - BVerwGE 85, 289). Gesonderte Aufhebungsverfügungen zu den B-Plänen Nr. 4, 41 und 54 sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.

2. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasseranpassung 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 Schutzbedürftigkeit der Bauwerke jeweils getrennt zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

3. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 1712 der Deutschen Telekom AG. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Ein besonderer Ausstattungsbedarf mit der Bundesnetzagentur sowie den Funkstreckenebetreibern wird erforderlich, wenn Bauhöhen über 20 m erreicht werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkkommunikation kaum mit geringen Bauhöhen stören können.

4. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich 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.

5. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs darf durch bauliche Maßnahmen, Bepflanzungen und Beleuchtungen nicht gefährdet oder gestört werden. Zur Vermeidung von Gefährdungen oder Störungen des Bahnverkehrs sind die einschlägigen technischen Richtlinien zur Baumaßnahmen und Pflanzungen im Nahbereich von Bahnstrecken zu beachten. Ggf. sind geplante Maßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen rechtzeitig mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

6. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes IV 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.

8. 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. 24 A „BAHNFLÄCHEN SÜD, TEIL I“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den

Stadtdekan

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

Quakenbrück, den

Stadtdekan

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 11.05.2020 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, den

Stadtdekan

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Wisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Sonderstraße 77, 49069 Osnabrück
Tel. (0541) 2257-7 Fax (0541) 20 16 55

Osnabrück, den 01.11.18, 15.04.19, 25.04.19, 29.08.19, 09.09.19, 11.09.19, 19.09.19, 10.10.19, 14.02.20, 11.03.20