



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

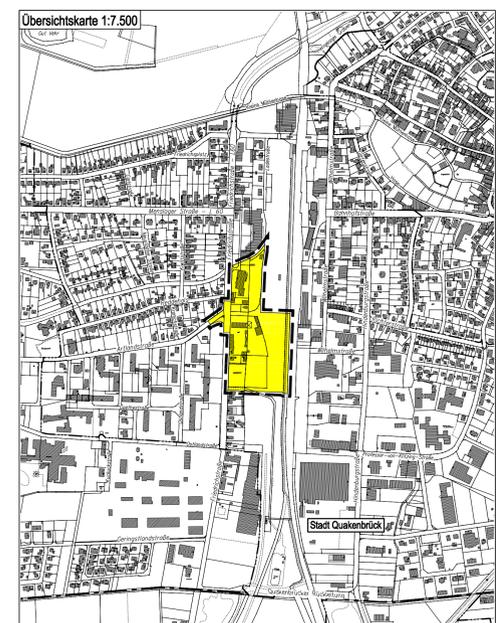
A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB sowie §§ 6a u. 8 BauNVO

- 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
- Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungstätten
 - Tankstellen
- Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom nächstliegenden im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Meter über NN) 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, die in gleicher Entfernung zum Messpunkt OK fertigen Erdgeschossfußboden liegen, ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.
 - Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), 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 Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen, bei Gewerbehallen kann eine sonstige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.
 - 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 als Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind 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.
- Regelungen zu Garagen, Carports und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 18 u. 23 BauNVO)
 - 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - In Wohngebäuden sind bei Einzelhäusern je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen und bei Häuften je Teilhaus oberhalb 2 Wohnungen zulässig.
 - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)
 - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den nächtlichen Verkehrslärm von der Bahnstrecke 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 (Rw,res) gemäß den ermittelten Lärmpegelbereich 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: erf. Rw,res = 45 dB
Büro- oder ähnliche Räume: erf. Rw,res = 40 dB	
PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 68-70 dB(A))	Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. Rw,res = 40 dB
Büro- oder ähnliche Räume: erf. Rw,res = 35 dB	
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))	Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. Rw,res = 35 dB
Büro- oder ähnliche Räume: erf. Rw,res = 30 dB	
 - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
 - Außenwohnbereiche sind in den Überschreitungsbereichen innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) entlang der Friedrichstraße und der Schienenstrecke nicht zulässig.
 - 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, weder tagsüber (06:00-22:00 h) noch nachts (22:00-06:00 h) überschreiten:

GEe 1: tagsüber (6-22 h) 56 dB(A), nachts (22-6 h) 41 dB(A)
GEe 2: tagsüber (6-22 h) 65 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 Gleichrichtungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungsbereich das Emissionskontingent LEK1 der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend dem im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektor wie folgt ermittelt werden (siehe hierzu auch Kap. 5.5.3 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schallschutz, 09.10.2016):

Richtungssektor	Winkel-Anfang (Grad)	Winkel-Ende (Grad)	EKZus T (dB(A))	EKZus 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	3	0
 - Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32428732,03 / Y: 5836248,54
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr,j in den Immissionsorten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
 - Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm (22:00 - 06:00 Uhr) durch bestehende Gewerbebetriebe sind in den Bereichen zwischen der getrennt abgegrenzten Gewerbelärm-isophone (Beurteilungspegel Lr > 45 dB(A) nachts) und der östlichen Grenze des 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 öffnender Weise als feststehende Elemente auszuführen und mit einer schalldämmenden Lüftung versehen zu werden, wenn sie in Richtung Osten ausgerichtet sind. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die nachts keine Schalleinwirkung der Richtwerte der TA Lärm aufweisen.
 - Zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen vom Gewerbegebiet Wilhelmstraße 59 abgewandt sein, d. h. sie dürfen nur in Richtung Westen ausgerichtet werden.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In den Verkehrsflächen (ohne Friedrichstraße) ist je angelegte 400 m² Verkehrsfläche innerhalb der Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgange Gehölze sind zu ersetzen.
 - Je angelegte 300 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgange Gehölze sind zu ersetzen.
 - Auf Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätze ist je 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen.
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.
 - Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzten (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachtragwerk - zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gebirgsbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Gangzucht 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 Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August), also in der Zeit vom 01. September bis 08. Februar vorgenommen werden.
 - Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherenschnitten dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgeschnitten 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 flughfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegenissen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen 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 Ausgleichmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
 - Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenbeleuchtung, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Niedrigspann-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 170 – 630 nm. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB: Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 22.045 Werteinheiten (nach Ortsüblicher Kompensationsmethode 2016) sollen im Ersatzflächenpool 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 Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.
- Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBAuO)
 - Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfremde Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.



NACHRICHTLICHE MAßNAHMEN

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Bahnhöfen“. Auf den entwidmeten 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.
- Westlich des Plangebietes liegt die Rüstungsaltlast Quakenbrück. Die Durchführung aller bodenrelevanten Bauarbeiten muss mit dem größten Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelverkommen 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 - Regionalstation Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Dienstzeiten).
- In einem Abstand von ca. 490 m südlich des Plangebietes 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 Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Dementsprechend sind 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, Freisetzung von Gasen mit toxischer Wirkung, für die Nachbarschaft und die Umwelt nicht völlig ausgeschlossen werden. Gemäß der Vorabklärung der Samtgemeinschaft Verwaltung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts aus dem September 2016 kann zur Beurteilung des Gefahrenrisikos und möglicher Auswirkungen auf den KAS Leitfaden K-18 zurückgegriffen werden. Daraus ergibt sich ein einseitiger Achtungsabstand von 200 m (Abstandsklasse I) zu schutzbedürftigen Gebäuden (z. B. neue Wohngebäude). Dieser Achtungsabstand wird deutlich überschritten.
- In einem Abstand von ca. 490 m südlich des Plangebietes 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 Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Dementsprechend sind 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, Freisetzung von Gasen mit toxischer Wirkung, für die Nachbarschaft und die Umwelt nicht völlig ausgeschlossen werden. Gemäß der Vorabklärung der Samtgemeinschaft Verwaltung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts aus dem September 2016 kann zur Beurteilung des Gefahrenrisikos und möglicher Auswirkungen auf den KAS Leitfaden K-18 zurückgegriffen werden. Daraus ergibt sich ein einseitiger Achtungsabstand von 200 m (Abstandsklasse I) zu schutzbedürftigen Gebäuden (z. B. neue Wohngebäude). Dieser Achtungsabstand wird deutlich überschritten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzlehnaschichten, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzerklümmungen), oder geringe Spuren solcher Funde gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Verankerungen - die Aufschluss über die Entwicklung menschlicher 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 zu machen und dem Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadtkreis Osnabrück in Osnabrück Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0514/323-2277 oder -4433, Mail: archaologie@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 Fortschreibung der Arbeiten gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gemäß § 1 Abs. 2 NStB). 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

- Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 24 A verlieren die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 4 „Friedrichstraße“, Nr. 41 „Kleinbahndamm“ und Nr. 54 „Artlandstraße Ost“ in den Bereichen, in denen sie vom Bebauungsplan Nr. 24 A abgelöst werden, ihre bestehende rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtszustand, das die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u. a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3/90 - BVerwGE 85, 289). Gesonderte Aufhebungsverfügungen zu den B-Plänen Nr. 4, 41 und 54 sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Es wird angeregt, dass die Bauherren bei der Errichtung von Gebäuden, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, dabei sind die dem DWA-M 553 vorgeschriebenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzzielvorgabe zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- 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 Abstimmsbedarf mit dem Bundesnetzagentur sowie den Funknetzbetreibern wird erforderlich, wenn Bauhöhen über 20 m erreicht werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkkommunikation auch bei geringen Bauhöhen stören können.
- Inhalt 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 Versorgungsgrüner um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten. Schichtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
- 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.
- 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.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk W 125 (entspricht mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- MU** Urbane Gebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
 - MU** Urbane Gebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
 - GEe1/2** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 5.4
 - GEe1/2** 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
- Höhenbezugspunkt in Meter über NNH** (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen**
- o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBAuO)
 - Baugrenze**
- 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 / Kita** Kindertagesstätte / Kindertag
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - FR** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bahnanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Pumpwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdische Regenwasserleitung - 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)
 - Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - Richtungssektoren A - F (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4)
 - Gewerbelärm-isophone Beurteilungspegel Lr > 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

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

- Pumpwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdische Regenwasserleitung - 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)
 - Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - Richtungssektoren A - F (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4)
 - Gewerbelärm-isophone Beurteilungspegel Lr > 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

Planunterlagen 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 Planunterlagen 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 Verwendung für nichtgenehmigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulichen Besonderheiten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2019). Die Darstellung der Darstellung der Grenzen der und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Dipl.-Ing. Jens Alves
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Angefertigt durch
 Quakenbrück, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

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)
 - Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - Richtungssektoren A - F (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4)
 - Gewerbelärm-isophone Beurteilungspegel Lr > 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
- 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).
- Baumutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzonenverordnung 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).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) - WHG** - vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKoMVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 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).

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 A „BAHNFLÄCHEN SÜD, TEIL I“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINSCHAFT ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 A beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24 A beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit am 13.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsgenehmigung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	Inhalt eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränktheit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsgenehmigung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen lassen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Quakenbrück, den	PLANUNGSBÜRO Dehning & Wisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spandstraße 27, 49602 Quakenbrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
Quakenbrück, den	Osnabrück, den 01.11.19, 15.04.19, 25.04.19, 29.08.19, 09.09.19, 11.09.19, 09.09.19, 10.10.19, 14.02.20, 11.03.20
Stadtdirektor	Stadtdirektor