

**HINWEISE**

- Von der Landesstraße 60 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Da im Plangebiet ein öffentlicher Regenwasserkanal nicht vorhanden ist, muss das anfallende Oberflächenwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf dem Grundstück schadlos abgeführt werden (§ 96 Abs. 3 NWG). Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sowie die relevanten technischen Richtlinien (u.a. Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) sind dabei grundsätzlich zu beachten.
- 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 vorgesehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- 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 von Hand auszuführen.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- 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 GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Zur Sicherung der zu erhaltenden Einzelbäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ 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**

**WA<sub>12</sub>** Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubare Grundstücksflächen -

**WA<sub>12</sub>** - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,5** Geschossflächenzahl

**0,3** Grundflächenzahl

**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**o** Straßenverkehrsflächen

**o** Straßenbegrenzungslinie

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**o** Einzelbaum, zu erhalten

**o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: PLS - Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II bis IV (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: LSW - Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3)

**o** Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel Lr ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.2)

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

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

**Planunterlage** Geschäftszeichen: P 19019

**Kartengrundlage:** **Liegenschaftskarte 1:1.000**  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

**Landkreis:** Osnabrück

**Gemeinde:** Stadt Quakenbrück

**Gemarkung:** Quakenbrück

**Flur:** 17

**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 Verantwortung für nichtrichtige 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 bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2019). 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 ÖvVI Jens Alves  
Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-ing. **VERMESSUNGSBÜRO WALVES**  
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück  
Tel.: 0541 9831-0 | Fax: 0541 9831-31  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

**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 diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am 07.12.2020 als Satzung beschlossen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**

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

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (Messpunkt: in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite zur nächstliegenden erschließenden Straße) 0,50 m nicht überschreiten.
- Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf 8,50 m nicht überschreiten.
- In den WA 1 und WA 2 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 unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.

**2. Regelungen zu Garagen, Carports und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 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 Vorgartensbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante der fertigen angrenzenden Straße bis Oberkante fertiger Einfriedung zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**

  - In den WA 1 und WA 2 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und im WA 1 je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.
  - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**

  - Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm von der Menslager Straße (L 60) bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:  
PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))  
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))  
PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))
  - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
  - Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LSW muss zum Schutz vor Gewerbelärm bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eine Lärmschutzeinrichtung (Wand oder Wall) mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über nächstliegender erschließender Straße (hier: Straße „Am Schöpfwerk“) errichtet werden. Details zu den berechneten Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Wall) sind dem Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.05.2020) zu entnehmen.

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

  - Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstammiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, wenn auf dem Grundstück bestehende Großgehölze (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
  - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden.
  - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Hochstämme gleicher Art und Sorte zu ersetzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm). Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
  - 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.

- 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 Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Gänzlichjährig 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 auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.  
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgesprochen werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können.  
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 grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind oder artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
  - Aus Gründen des Fledermausschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm und einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Alternativ können auch Leuchtstoffröhren mit dem Farbton „warmwhite“ (max. 3000 Kelvin) verwendet werden. Kugellampen sind nicht zulässig.

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

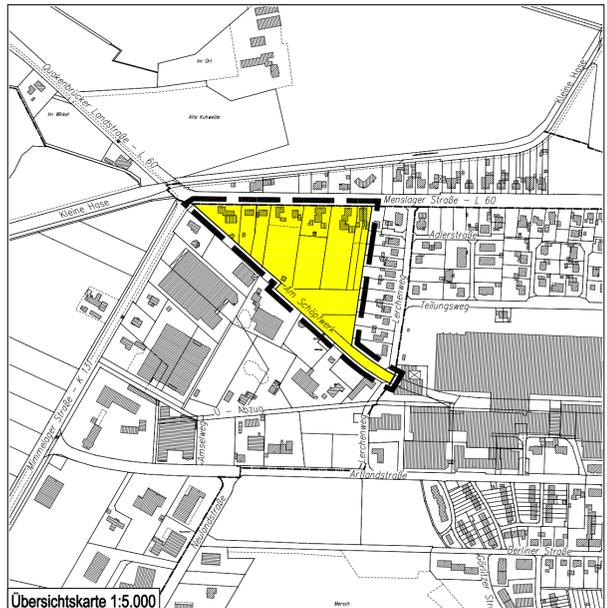
**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).

**Bauutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

**Planzeichenverordnung** 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 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).



**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „AM SCHÖPFWERK“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - STADT QUAKENBRÜCK**

**SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>05.03.2018</b> die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am <b>06.07.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Quakenbrück, den .....	Quakenbrück, den .....
Stadtdirektor .....	Stadtdirektor .....
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>29.06.2020</b> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>06.07.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Innerhalb 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.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>14.07.2020</b> bis einschl. <b>14.08.2020</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Quakenbrück, den .....
Quakenbrück, den .....	Stadtdirektor .....
Stadtdirektor .....	Stadtdirektor .....
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans 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.
Quakenbrück, den .....	Quakenbrück, den .....
Stadtdirektor .....	Stadtdirektor .....
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <b>07.12.2020</b> als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: <b>PLANUNGSBÜRO Dehling &amp; Twisselmann</b> Stadt, Bauamt und Landschaftsplanung Sonderstraße 27   49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57   Fax (0541) 20 16 35
Quakenbrück, den .....	Osnabrück, den 28.05.2020 / 29.05.2020 / 17.06.2020 23.06.2020 / 22.10.2020
Stadtdirektor .....	Stadtdirektor .....