

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- überbaubare Grundstücksflächen -
- MI - nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Passiver Lärmschutz - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 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 Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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 werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- 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 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.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Quakenbrück, Bauamt, Markt 1, 49610 Quakenbrück, zur Einsicht bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
- 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)** - BNatSchG – gemäß Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 22).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **12.03.2018** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe sind nicht zulässig.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (PLS-WEA) sind als Vorkehrungen gegen die Geräuschmissionen von der bestehenden Windenergieanlage bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.R'w,res nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
PLS-WEA 1
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 30 dB
Bürräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 25 dB
- Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altablagerung Nr. 459 030 4004, ca. 700 m südwestlich) wird die Freilegung und Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen. Dies gilt solange, bis die Unbedenklichkeit der Grundwassernutzung durch ein vom Landkreis Osnabrück anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen ist.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei Gebäuden mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt Dach 5,20 m nicht überschreiten. Diese maximale Traufenhöhe gilt ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches zulässig).
- Die Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt Dach darf 9,00 m, bei Gebäuden mit Pultdach (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches!) 8,25 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) 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.
- Aus Gründen des Insektschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- 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. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzungen 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. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschohen 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- Krüppelwalm- oder Zelt Dach erfolgen. Pultdächer sind nur in der Form von in der Höhe versetzten Satteldächern mit gemeinsamer Firstlinie zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig. 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.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

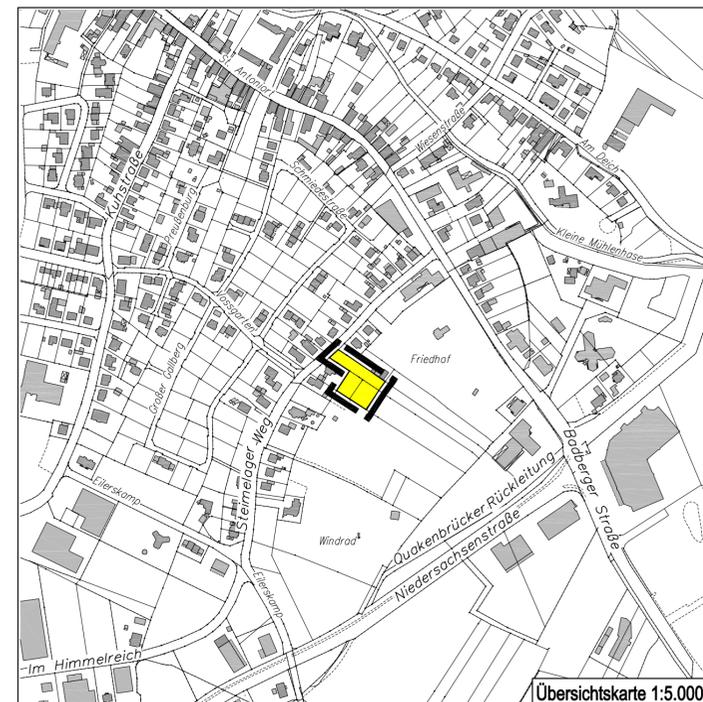
Quakenbrück, den

.....

Bürgermeister

.....

Stadtdirektor



Übersichtskarte 1:5.000

ENDFASSUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „STEIMELAGE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **27.02.2017** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

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

.....

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **11.09.2017** dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **18.09.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **25.09.2017** bis einschl. **27.10.2017** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Quakenbrück, den

.....

Stadtdirektor

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.

Quakenbrück, den

.....

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:



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

Osnabrück, den 04.08.2017 / 10.08.2017 / 16.11.2017