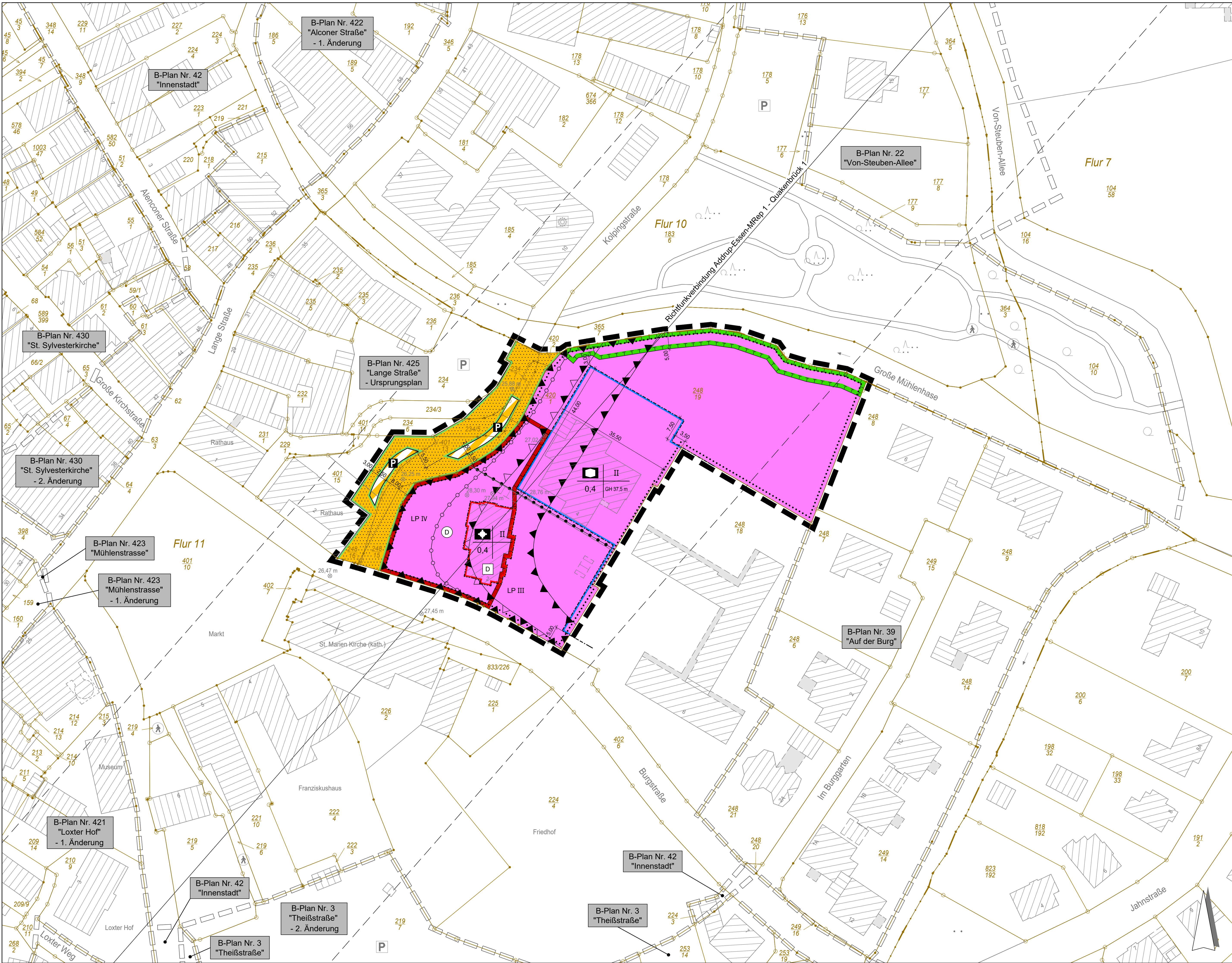


STADT QUAKENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 425

"Lange Straße"

- 2. Änderung



Planunterlage:
Kartengrundlage:

Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©
Osnabrück
Quakenbrück, Stadt
Quakenbrück
11
1:1000
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 nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2020). 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 OGV Jens Alves
Quakenbrück, den

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Quakenbrück 11 10711 Quakenbrück
Tel.: 05411941-0 Fax: 05411941-31
E-Mail: info@vermessungsbuero-alves.de www.alves-vermessungsbuero.de

Auftragsnummer: P2006
Offenl. baupl. Verm.-Zug.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (maximal)

GH Gebäudehöhe in Meter über NN (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen (Garten) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Grenzlinie)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. Bei baulichen Änderungen von Gebäuden oder bei Neubauten in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 8 NDSchG) ist die Denkmalschutzbehörde zu hören.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen 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, 49087 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.

4. Rodungsarbeiten und vorbereitende Bodenarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. vom 01.10. bis 28.02.) erfolgen. Andernfalls ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen fachkundigen Ökologen eine Kontrolle bezüglich vorhandener Brutplätze durchzuführen.

5. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des B-Plans Nr. 425 verliert der B-Plan Nr. 425 "Lange Straße" in dem Bereich, in dem er von der 2. Änderung überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

6. Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstruktur) ist nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Baustellenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Personen festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzuwarten.

7. Eine Bebauungshöhe von 50,0 m über Grund darf zum Schutz der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

benachbarte Bebauungspläne

Gebäude Katasterbestand

Öffentliche Parkflächen Bestand

Höhe Schachdeckel in Meter ü. NNH (Normalhöhennull)

- die exakte Höhe ist in der Öffentlichkeit zu prüfen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Richtfunkverbindung inklusive Schutzbereich

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 53 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Quakenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bauanordnungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf in dem Gebietsteil für "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" 29,0 m ü. Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. (§§ 16 und 18 BauNVO)

2. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF), darf in dem Gebietsteil für "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" 37,5 m ü. NNH nicht überschreiten. (§§ 16 und 18 BauNVO)

3. Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dienen dem Schutz des nördlich angrenzenden Gewässers "Große Mühlenhase". Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Lückige Bereiche sind durch heimische, standortgerechte Neuanpflanzungen zu ergänzen. Erforderliche Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische sowie darüber hinaus auch klimaresiliente Gehölze und Laubbäume entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, großkröniger Laubbäum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv, Vegetationsstragschicht mindestens 5 cm Einbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten.

Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegründung integriert werden und die Dachbegründungsfläche nicht verkleinern (z. B. für aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Zusätzlich zur flächenbezogenen Pflanzverpflichtung ist auf Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätzen je 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, großkröniger Laubbäum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

9.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

9.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

| Lärmpegelbereich | "maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A) | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,raus} der Außenbauteile in dB(A) | | |
|------------------|-------------------------------------|--|-----------------------|--|
| | | Büroräume | Wohn- und Schlafräume | Bettenräume in Krankenzustalten und Sanatorien |
| III | 61 - 65 | 30 | 35 | 40 |
| IV | 66 - 70 | 35 | 40 | 45 |

Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{w,raus} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im baurechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

9.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Kolpingstraße und Burgstraße orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1.3. Im Bereich der mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsflächen im Außenbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Kolpingstraße und Burgstraße mit einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Aufenthaltsfläche abzuschirmen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsförmige Schotten, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegründung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdeckte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgarteneinfriedung für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgarteneinfriedung nicht zulässig. Kiesflächen sind im Vorgartenbereich auf die versiegelte Fläche anzureichern. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

2. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 1,5 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal 1,5 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,0 m. Einfriedungen sind nur in offener Ausführung als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten u. klimaresilienten Laubgehölzen, als transparente Holzraster, Stahlraster aus mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflecht aus mit Hinterpflanzung durch Hecken / Straucher zugelassen. Gabionen, Mauern und eine Verkleidung aus Kunststoffsystemen sind unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

VERFAHRENSMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 425 "Lange Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 21.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in selbstem Zeitraum.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am, dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung werden am, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom, bis, gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 48 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in selbstem Zeitraum.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 04.10.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzonenungsplanes gem. § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den

(Bürgermeister)

Stadt Quakenbrück

Bebauungsplan Nr. 425

"Lange Straße" - 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Proj. Nr. 20.024.011

Quakenbrück, 01.10.2021

Am Tag 1

49086 Osnabrück

E-Mail: osnabruck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0

Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

PLANUNGSBÜRO HAHM

Quakenbrück