Planunterlage — Geschäftszeichen: P 20017

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Quakenbrück, Stadt
Gemarkung: Quakenbrück
Flur: 13
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 Verwertung für nichteigene 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 18.11.2020).

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 ÖbVI Jens Alves

Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Anlagen

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Dandiger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 429 "Lannemanns Hagen"

Bebauungsplan Nr. 428 "Gartenstraße"

Bebauungsplan Nr. 2 A "Kuhstraße"

Bebauungsplan Nr. 24 a "Bahnflächen Süd, Teil I"

Bebauungsplan Nr. 7 A "Verlängerte Hindenburgstraße"

Bebauungsplan Nr. 16 "Steinelager Weg"

Flur 12

Flur 13

Bahnhofstraße
Richterstraße
Richterstraße-Nr. 764
Richterstraße-Nr. 1713
Richterstraße-Nr. 146
Eisenbahn
Güterabfertigung
Gasthofweg
Schillerstraße
Eichendorffstraße
Wilhelmstraße
Hindenburgstraße
Kopernikusstraße
Ernst-Langen-Straße
Memeler Straße
Vossgarten
Häuserzeile Baukomplex
Ernsson Telekom Baum-Linie 1 - Quakenbrück
Ø1,5 Ø1,5

MU1 0,8 I o II o
MU2 0,8 I o II o
MU3 0,8 I o II o
MU4 0,8 I o II o
MU5 0,8 I o II o
WA1 0,4 I o II o
WA2 0,4 I o II o
WA3 0,4 I o II o
WA4 0,4 I o II o
GE1 0,8 I o II a
GE2 0,8 I o II a
GE3 0,8 I o II a

PLS II – PLS V
[ ] - 531 5001
[ ] - 530 5001
[ ] - 531 5035
[ ] - 531 5020
[ ] - 531 5029
[ ] - 531 5006

Angaben noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Stand: 18.11.2020

0 10 20 30 40 50 m
Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA1-4 — Allgemeine Wohngebiete
- MU1-5 — Urbane Gebiete
- GE1-3 — Gewerbegebiete mit Einschränkungen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.3 und 6.4

Maß der baulichen Nutzung

- (0,6) / 1,6 — Geschossflächenzahl
- 0,4 / 0,8 — Grundflächenzahl
- I / II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zuslässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- P — Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Trafostation
- Gas
- Wasser

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdische Hockdruck-Gasleitung
- Elt-Erdkabel
- 120 — Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und maximal zulässige Bebauungshöhe in Meter über NHN

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen für die Stadtbaukultur — Erläuterung
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Kulturdenkmale - Güterabfertigung — Erläuterung

Sonstige Planzeichen

- PLS IV — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II bis V (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)
- 90° A — Richtungssektoren A - M (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- [ ] - 530.5001 — Altstandorte gem. Landkreis Osnabrück, Fachdienst 7 - Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - Stand: November 2018 KAT Nr. gekürzt: [459.030.] - Lfd. Nummer

Nachrichtliche Übernahmen

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Kulturdenkmale - Häuserzeile — Erläuterung
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **02.12.2024** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis auf Einhaltung vorrangiger denkmalrechtlicher Bestimmungen: Innerhalb des Plangebiets liegen Baudenkmale (Gruppe baulicher Anlagen: Güterabfertigung als Teil des Kulturdenkmales Bahnhof Quakenbrück). **Bauliche Maßnahmen an diesen Baudenkmalen sind an ihrer Umwelt unterliegen den Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und sind nach § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig.** Daher ist rechtzeitig im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Dies gilt grundsätzlich auch für Baumaßnahmen, die nach den planungsrechtlichen (Kapitel A) und gestalterischen Festsetzungen (Kapitel B) des vorliegenden Bebauungsplans zulässig wären, da bei Baudenkmalen und ihrem näheren Umfeld die denkmalrechtlichen Bestimmungen Vorrang haben.

Vorbemerkung Bestandschutz: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig genehmigte Bestandsgebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz - solange sie baulich nicht verändert werden und die genehmigte Nutzung nicht geändert bzw. erneuert aufgegeben wird - und müssen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht umsetzen.

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 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen.

1.3 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe (GEe1 - GEe3) sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3.2 Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.
3. 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.

1.4 In den GEe1 bis GEe3 sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig: Lebensmittel, Feinkost, Kunst / Antiquitäten, Babybedarf, Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik; Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel); Kunstgewerbe, Musikalienhandel; Uhren / Schmuck; Spielwaren; Sportartikel; Kosmetik; Haushaltswaren; Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe; Bastelartikel.
Hiervon ausgenommen sind Einzelhandels-Verkaufsstellen bis 100 m² Verkaufsraumfläche, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet stehen, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden sind („Annex-Handel").
Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungs-relevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.

1.5 Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig.

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 (OKFF EG) darf, gemessen von Oberkante Mitte nächstliegender fertiger erschließender Straße bis OKFF EG (Rohbaumaß) in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite zur nächstliegenden erschließenden Straße) 0,25 m nicht überschreiten.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über OKFF EG, wird wie folgt begrenzt: Im MU und WA bei Zulässigkeit max. eines Vollgeschosses (I) auf 8,50 m und bei Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen (II) auf 10,00 m; im GE auf 8,50 m, bei Gewerbehallen auf 10,00 m. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie z. B. Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, Ausnahmen um 3 m zulässig. Die vorstehende Ausnahmeregelung gilt auch bei Bauvorhaben, für die gem. § 62 NBauO kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

2.3 Im MU und WA 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 breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Reglungen zu Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 18 u. 23 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und nächstliegender Baugrenze sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
Zwischen der Einfahrtseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die in einer Entfernung von bis zu 20 m zu den Bahnanlagen liegenden Grundstücksflächen mit einer mindestens 1,50 m hohen Einfriedung zu versehen, die dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand zu unterhalten ist.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB) in Abhängigkeit von der Mindest-Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB)

4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Mindestgrundstücksflächen je Wohneinheit werden wie folgt bestimmt:

Baugebiet:	MU1,4,5	MU2 / WA1	MU3 / WA2 / WA4	WA3
Maximale Wohneinheiten pro Wohngebäude:	4	4	2	1
Mindestgrundstücksfläche je Wohneinheit:	250 m²	300 m²	400 m²	200 m²

5. Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

5.1 Wohnungen im Keller (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB), ttw. als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

6.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) innerhalb der MU und WA müssen als Vorkehrungen gegen den Straßen- und Bahnverkehrslärm bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden:

PLS V (= Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärm 70-75 dB(A))
PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))
PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))

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

6.3 Außenwohnbereiche sind auf den zur nächstgelegenen Verkehrslärmquelle abgelegenen Gebäudeseite bezubehalten oder, bei Neubau, nur dort einzurichten.

6.4 Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1 - GEe3) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundfläche des Baugebietes, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GEe 1: tagsüber (6-22 h) 64 dB(A), nachts (22-6 h) 46 dB(A)
GEe 2: tagsüber (6-22 h) 64 dB(A), nachts (22-6 h) 46 dB(A)
GEe 3: tagsüber (6-22 h) 61 dB(A), nachts (22-6 h) 43 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK,j der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt errhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 5.5.3 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schalltechnik, 14.02.2022).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EKzus, T [dB(A)]	EKzus, N [dB(A)]
A	335,0	0,0	5	5
B	0,0	30,0	4	4
C	30,0	80,0	2	5
D	80,0	96,9	0	3
E	96,9	105,0	3	6
F	105,0	120,0	4	4
G	120,0	140,0	0	0
H	140,0	160,0	5	8
I	160,0	190,0	2	5
J	190,0	230,0	0	0
K	230,0	270,0	1	1
L	270,0	300,0	2	2
M	300,0	335,0	2	5

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X: 32428934,64 / Y: 5836262,08

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

6.5 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Bebauung / Umnutzung der im Plangebiet gekennzeichneten Altlastenflächen erst zulässig, wenn diese Flächen fachgerecht saniert wurden. Die fachgerechte Sanierung ist baubegleitend fachgutachtlich nachzuweisen. Dabei ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen und über den Sanierungsfortgang zu informieren.

7. Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Werden auf einem Dach Solarthermie-Kollektoren installiert, kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ebenso angerechnet werden können mit Modulen oder Kollektoren belegte Dachflächen etwaiger Nebengebäude. Die vorstehende Auflage gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und erfasst nur Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude.

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

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

8.1 In den Verkehrsflächen ist je angefangene 400 m² Verkehrsfläche innerhalb der Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume mit dem geforderten Mindest-Stammumfang können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.2 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 30 cm) können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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

8.4 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts zu verwenden.

8.5 Dachflächen mit einer Neigung bis 25 Grad sind zu begrünen (mindestens extensiv, Vegetationsschicht mind. 5 cm Aufbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden (z. B. durch aufgeständerte PV-Anlagen bei Flachdächern). Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden: unterhalb von PV-Aufständerungen oder bei einer vollflächigen planen Belegung der Dachfläche mit PV-Modulen. Die Dachbegrünungspflicht gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und erfasst nur Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude.
Die Auflage gilt auch für gem. § 60 NBauO verfahrensfreie Neubauten von Nebengebäuden und Garagen, mit einer Dachfläche von jeweils mehr als 5 m².

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

9.1 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 3 m³; pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 6 m³ und pro Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sowie bei gewerblich genutzten Gebäuden mindestens 10 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Brauchwassernutzung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überlaufschäden (z. B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ein Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die schadlose Ableitung / Versickerung / Rückhaltung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Untere Wasserbehörde und der Wasserverband Bersenbrück sind dabei zu beteiligen. Unter Einhaltung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserverbandes entfällt der Anschlusszwang an die zentrale Regenwasserkanalisation bei der Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt DWA- A 138, DWA-A/M 102) sind zu beachten. Die vorstehende Zisternenpflicht gilt im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und nur im Zusammenhang mit Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude betreffend.

9.2 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. September und 28. Februar) durchzuführen. Falls bis anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedeckten 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 besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Beseitigungsmaßnahme kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung durch fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9.3 Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, 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 „warmweiße" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

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

10.1 In den Verkehrsflächen ist je angefangene 400 m² Verkehrsfläche innerhalb der Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume mit dem geforderten Mindest-Stammumfang können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

10.2 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 30 cm) können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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

10.4 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts zu verwenden.

10.5 Dachflächen mit einer Neigung bis 25 Grad sind zu begrünen (mindestens extensiv, Vegetationsschicht mind. 5 cm Aufbauhöhe) und so dauerhaft zu unterhalten. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden (z. B. durch aufgeständerte PV-Anlagen bei Flachdächern). Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden: unterhalb von PV-Aufständerungen oder bei einer vollflächigen planen Belegung der Dachfläche mit PV-Modulen. Die Dachbegrünungspflicht gilt für Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und erfasst nur Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude.
Die Auflage gilt auch für gem. § 60 NBauO verfahrensfreie Neubauten von Nebengebäuden und Garagen, mit einer Dachfläche von jeweils mehr als 5 m².

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

11.1 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 3 m³; pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 6 m³ und pro Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sowie bei gewerblich genutzten Gebäuden mindestens 10 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Brauchwassernutzung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überlaufschäden (z. B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ein Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die schadlose Ableitung / Versickerung / Rückhaltung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Untere Wasserbehörde und der Wasserverband Bersenbrück sind dabei zu beteiligen. Unter Einhaltung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserverbandes entfällt der Anschlusszwang an die zentrale Regenwasserkanalisation bei der Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt DWA- A 138, DWA-A/M 102) sind zu beachten. Die vorstehende Zisternenpflicht gilt im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und nur im Zusammenhang mit Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauteil ohne das bestandsgeschützte Altgebäude betreffend.

11.2 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. September und 28. Februar) durchzuführen. Falls bis anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedeckten 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 besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Beseitigungsmaßnahme kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung durch fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

11.3 Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, 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 „warmweiße" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

12. Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

12.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten.