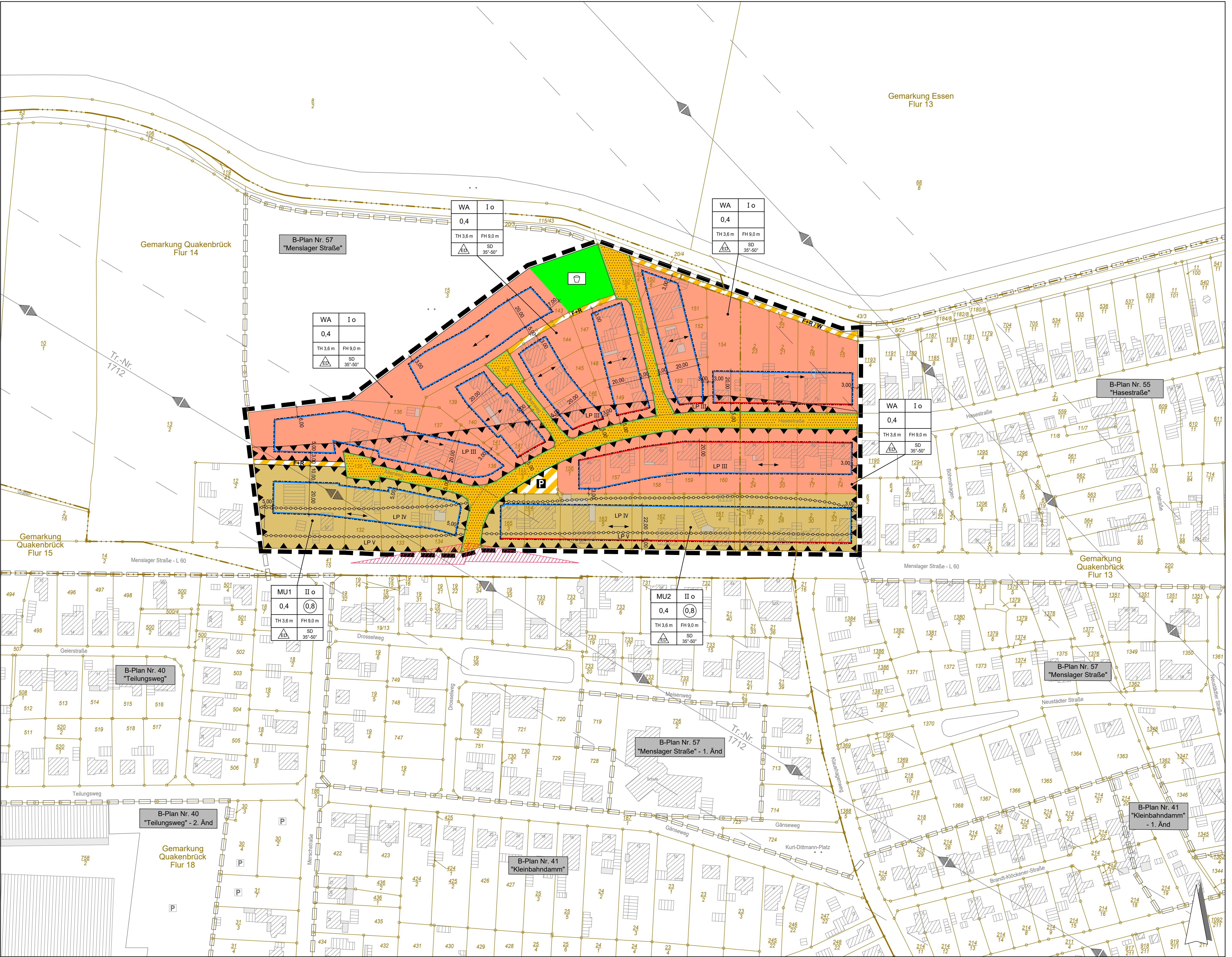


STADT QUAKENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 57

"Menslager Straße"

- 2. Änderung



| Planunterlage | Auftragsnummer: P21013 |
|--|------------------------|
| Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 | |
| Landkreis: Osnabrück | |
| Gemeinde: Stadt Quakenbrück | |
| Flur: Quakenbrück 13 u. 14 | |
| Maßstab: 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 nichtvermessungswesen oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. | |
| Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 15.10.2021). | |
| Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu leistenden Grenzen in die Ortslage ist einwandfrei möglich. | |
| Angefertigt durch: OVI Jens Alves | |
| Quakenbrück, den | |
| | |
| OFFIZIELLE VERMESSUNGSGRUNDLAGEN Geodätische Stelle 17 (4961) Quakenbrück Tel. 0541 334 12-0 Fax 0541 334 12-1 www.alves-vermessung.de / info@alves-vermessung.de | |
| Offiziell: best. Verm.-Ing. | |

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)
- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den "Urbanen Gebieten" (MU) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
(§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den "Urbanen Gebieten" (MU) sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den "Urbanen Gebieten" sind Fremdverbeirungen als eigenständige gewerbliche Anlagen unzulässig.
(§ 6a Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 30% überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitflächig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schottersteinen. Ansonsten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,25 m nicht überschreiten.
(§ 16 und 18 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen / Carports und der erschlüssenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Im WA und MU sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Im WA und MU ist je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 350 m² nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Im MU sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Im MU sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Im MU ist je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 350 m² nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Grundstückszufahrten und Stellplätze unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor Schallemissionen
16.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
16.1.1. In dem mit Lärmpegelbereichen IV-V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigten Änderungen an der 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 Lärmschutdmass-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenraum mit den erforderlichen Lärmschutdmass-Maßen der gesamten Außenbauteile von Außenbänken und Bettenräumen:

| Lärmpegelbereich | "maßgeblicher Außenlärmspiegel" dBA | Erforderliches bewertetes resultierendes Schutdmass-Maß R _{aus} der Außenbauteile in dB(A) |
|---|-------------------------------------|---|
| Büroraum | | |
| Wohn- und Schlafräume | | |
| Bettenräume in Krankenzustalten und Sanitären | | |
| III | 61 - 65 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 35 |
| V | 71 - 75 | 40 |

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 60 m² Grundflächen sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich anzulegen, zu gestalten oder zu unterhalten. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeschließung dienen, nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegrenzung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baulicht - sind nur bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. In diesen Bereichen sind als Einfriedungen Holzgitterzäune aus klimaresilienten Holzbohlen, als transparente Holzzaune, Stahlgitterzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterfüllung durch Hecken/Sträucher zugelassen. Verkleidung aus Kunststoffsystemen ist unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1,5 Einstellplätze nachzuweisen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)
 - Gebäude mit Staffelgeschoss sind nicht zulässig. (Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist, mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Große-Suchdorf, NBauO Kommentar 9. Auflage, § 2 Rdn 96.)
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Werbeanlagen sind im Plangebiet an der Stätte der Leistung freistehend und an den Hauptgebäuden angebracht zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Dachkante der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenfläche ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweiszeichen und Installation bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche und einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Unzulässig sind Wechselkörper, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden und ihre Farbe wechseln.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
 - Alle Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig, ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m². Darüber hinaus gelten folgende ergänzende Vorgaben:
a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
c) Zusammengefasste Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

| Lärmpegelbereich | "maßgeblicher Außenlärmspiegel" dBA | Erforderliches bewertetes resultierendes Schutdmass-Maß R _{aus} der Außenbauteile in dB(A) |
|---|-------------------------------------|---|
| Büroraum | | |
| Wohn- und Schlafräume | | |
| Bettenräume in Krankenzustalten und Sanitären | | |
| III | 61 - 65 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 35 |
| V | 71 - 75 | 40 |

- #### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
 - Bei Änderungen von Gebäuden oder bei Neubauten in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 9 NBauO) ist die Denkmalschutzbehörde zu hören.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschalenansammlungen, Schliackens sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Steinsetzungen) die Aufschlüsselung über die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchivologie im Osnabrücker Land, Lutter Str. 2, 48681 Osnabrück, Tel.: 0541 323-2277) gemeldet werden. Melderpflicht 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 unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Bauphase und vor Beginn der neuen Brustarbeiten der Vogel (also zwischen dem 01. August und 26. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumaßnahmen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (> 30 cm) betroffen, das nachweislich als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraums erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Fledermausnestern zu überprüfen. Von der Baubautenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigung europärechtlich geschützter Vögelarten besteht. Die Baufeldräumung zu befeuchten ist. Beim Feststellen des aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Aus Gründen des Insektenerschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenlaternen, 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 Spektralreichtum von 570 - 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Partikel „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere schwächere, niedrig angelegte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
 - Im Bereich des gekennzeichneten Richtfunktus ist eine Bebaugrenzhöhe von max. 25 m u. G. nicht zu überschreiten.
 - Bei Neu- und Erweiterungsbauten von Wohngebäuden soll der Heizwärmebedarf den Wert von Qh 18 kWh/m²a nicht überschreiten.
 - Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des B-Plans Nr. 57 "Menslager Straße" verliert der B-Plan Nr. 57 "Menslager Straße" in dem Bereich, in dem er von der 2. Änderung abgelöst wird, seine bauliche rechtliche Wirkung.

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgende 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 gewerblich genutzte Gebäude mindestens 10 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überflutungen (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 schädliche Ableitung/Verseickung/Rückhaltung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Untere Wasserbehörde und der Wasserverband Borsenbrück sind dabei zu beteiligen. Unter Einhaltung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserverbandes entfällt der Anschlussverpflichtung die zentrale Regenwasserkanalisation bei der Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NVO) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u. a. Arbeitsblatt DWA-A 138, DWA-AM 102) sind zu beachten. Ein vorstehende Zisternenanlage mit dem Wasseranschluss ist zu realisieren, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 Abs. 1 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und nur im Zusammenhang mit Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an schräg errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauten ohne das bestandsgeschützte Altbauwerk betreffend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 60 m² Grundflächen sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich anzulegen, zu gestalten oder zu unterhalten. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeschließung dienen, nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegrenzung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baulicht - sind nur bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. In diesen Bereichen sind als Einfriedungen Holzgitterzäune aus klimaresilienten Holzbohlen, als transparente Holzzaune, Stahlgitterzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterfüllung durch Hecken/Sträucher zugelassen. Verkleidung aus Kunststoffsystemen ist unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1,5 Einstellplätze nachzuweisen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)
 - Gebäude mit Staffelgeschoss sind nicht zulässig. (Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist, mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Große-Suchdorf, NBauO Kommentar 9. Auflage, § 2 Rdn 96.)
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Werbeanlagen sind im Plangebiet an der Stätte der Leistung freistehend und an den Hauptgebäuden angebracht zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Dachkante der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenfläche ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweiszeichen und Installation bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche und einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Unzulässig sind Wechselkörper, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden und ihre Farbe wechseln.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
 - Alle Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig, ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m². Darüber hinaus gelten folgende ergänzende Vorgaben:
a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
c) Zusammengefasste Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

| Lärmpegelbereich | "maßgeblicher Außenlärmspiegel" dBA | Erforderliches bewertetes resultierendes Schutdmass-Maß R _{aus} der Außenbauteile in dB(A) |
|---|-------------------------------------|---|
| Büroraum | | |
| Wohn- und Schlafräume | | |
| Bettenräume in Krankenzustalten und Sanitären | | |
| III | 61 - 65 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 35 |
| V | 71 - 75 | 40 |

- #### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
 - Bei Änderungen von Gebäuden oder bei Neubauten in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 9 NBauO) ist die Denkmalschutzbehörde zu hören.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschalenansammlungen, Schliackens sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Steinsetzungen) die Aufschlüsselung über die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchivologie im Osnabrücker Land, Lutter Str. 2, 48681 Osnabrück, Tel.: 0541 323-2277) gemeldet werden. Melderpflicht 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 unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Bauphase und vor Beginn der neuen Brustarbeiten der Vogel (also zwischen dem 01. August und 26. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumaßnahmen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (> 30 cm) betroffen, das nachweislich als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraums erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Fledermausnestern zu überprüfen. Von der Baubautenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigung europärechtlich geschützter Vögelarten besteht. Die Baufeldräumung zu befeuchten ist. Beim Feststellen des aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Aus Gründen des Insektenerschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenlaternen, 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 Spektralreichtum von 570 - 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Partikel „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere schwächere, niedrig angelegte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
 - Im Bereich des gekennzeichneten Richtfunktus ist eine Bebaugrenzhöhe von max. 25 m u. G. nicht zu überschreiten.
 - Bei Neu- und Erweiterungsbauten von Wohngebäuden soll der Heizwärmebedarf den Wert von Qh 18 kWh/m²a nicht überschreiten.
 - Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des B-Plans Nr. 57 "Menslager Straße" verliert der B-Plan Nr. 57 "Menslager Straße" in dem Bereich, in dem er von der 2. Änderung abgelöst wird, seine bauliche rechtliche Wirkung.

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgende 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 gewerblich genutzte Gebäude mindestens 10 m³. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überflutungen (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 schädliche Ableitung/Verseickung/Rückhaltung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Untere Wasserbehörde und der Wasserverband Borsenbrück sind dabei zu beteiligen. Unter Einhaltung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserverbandes entfällt der Anschlussverpflichtung die zentrale Regenwasserkanalisation bei der Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NVO) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u. a. Arbeitsblatt DWA-A 138, DWA-AM 102) sind zu beachten. Ein vorstehende Zisternenanlage mit dem Wasseranschluss ist zu realisieren, für die ein Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 Abs. 1 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) erforderlich ist und nur im Zusammenhang mit Neubauten sowie An- und Erweiterungsbauten an schräg errichteten Bestandsgebäuden, hier jedoch nur den Neubauten ohne das bestandsgeschützte Altbauwerk betreffend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 60 m² Grundflächen sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich anzulegen, zu gestalten oder zu unterhalten. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeschließung dienen, nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegrenzung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baulicht - sind nur bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. In diesen Bereichen sind als Einfriedungen Holzgitterzäune aus klimaresilienten Holzbohlen, als transparente Holzzaune, Stahlgitterzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterfüllung durch Hecken/Sträucher zugelassen. Verkleidung aus Kunststoffsystemen ist unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1,5 Einstellplätze nachzuweisen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)
 - Gebäude mit Staffelgeschoss sind nicht zulässig. (Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschoss ist ein oberes Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist, mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Vgl. auch Große-Suchdorf, NBauO Kommentar 9. Auflage, § 2 Rdn 96.)
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Werbeanlagen sind im Plangebiet an der Stätte der Leistung freistehend und an den Hauptgebäuden angebracht zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Dachkante der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenfläche ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweiszeichen und Installation bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche und einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Unzulässig sind Wechselkörper, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden und ihre Farbe wechseln.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
 - Alle Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig, ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m². Darüber hinaus gelten folgende ergänzende Vorgaben:
a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
c) Zusammengefasste Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

| | |
|--|--|
| benachbarte Bebauungspläne | |
| Gebäude Katasterbestand | |
| Flurgrenze | |
| Flurstücksgrenze (vermarktet / unvermarktet) | |
| Sichtdreiecke gemäß RASI 06 | |
| Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich | |

- #### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 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)
- Firststrich
- 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)
- Fu+R Fuß- und Radweg
- W Wartungsweg
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Spielfeld
- Sonstige Planzeichen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - zulässige Dachform: Satteldach
 - zulässige Dachneigungsspanne
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

- #### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 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)
- Firststrich
- 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)
- Fu+R Fuß- und Radweg
- W Wartungsweg
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Spielfeld
- Sonstige Planzeichen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - zulässige Dachform: Satteldach
 - zulässige Dachneigungsspanne
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

- #### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 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)
- Firststrich
- 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