



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 04 Grundflächenzahl
 - 05 Geschosflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
- Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)
 - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- Trafo
- FLÄCHEN FÜR WALD
- Fläche für Wald
- GRÜNFLÄCHEN
- Grünfläche öffentlich
 - Parkanlage
 - Spielfeld
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ
- Fluß / Bach / Graben
 - Gewässerschutzstreifen
 - Grenze des Überschwemmungsgebietes
 - Deich
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
 - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtwinkel
 - Kurzfristige Abstellmöglichkeit für Müllbehälter

- PRÄAMBEL:**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.02.96 als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,25 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe wird auf maximal 7,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden festgesetzt.
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
 - Die Deichhöhe entlang beider Flußläufe muß auf mind. 25,60 m ü. NN liegen.
 - Die Freiflächen-Breite an der Wrau von der Abbruchkante Flußlauf bis Binnenseite Deichkrone muß mind. 35,00 m und die der Überfallhase mind. 10,00 m betragen.
 - Bei den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind maximal 20 % als Rasenflächen und 10 % als Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 20 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Anlage der Wege in einer Bauweise als „wassergebundene Decke“, 2 - 5 malige Mahd der Rasenfläche, keinerlei Düngung von Parkflächen. Die Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erhalten eine Kleutersaat und werden der natürlichen Sukzession überlassen. Ein „auf den Stock setzen“ von Teilbereichen in 7 - 15 jährigem Turnus ist möglich. Für die Gras-Hochstaudenbrachen erfolgt eine freie Sukzession der Flächen ohne Ansaat. Weitergehende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
 - In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mindestens 20 % mit oberbodenfreien Blänken anzulegen; die übrigen Flächen sind, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen erfolgt sind, als Gras-Hochstaudenbrache anzulegen und der Sukzession zu überlassen. Vorhandene Wege bleiben von den Vorgaben unberührt. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Tiefe der Blänken 0,3 bis 0,8 m, anfallender Boden ist abzutransportieren, ungestörte Sukzession der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ohne Ansaat. Weitergehende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**
- Die Hauptgebäude sind nur mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen und sonstige Gebäude können bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m² auch mit Flachdach errichtet werden.
- Quakenbrück, den 15.11.1996
- gez. Alves Bürgermeister als Ratsvorsitzender
- gez. Fiss Stadtdirektor i.V.
- HINWEISE:**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
 - Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 845 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
 - Die Grundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 845 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG) in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO). Das Ein- und Ausfahrtsverbot wird im Bereich bestehender Zufahrten erst dann wirksam, wenn das so erschlossene Grundstück einer andersartigen Nutzung zugeführt wird.
 - Die Flächen der Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht nicht versperrt werden.
 - Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - Eine Nutzung des Grundwassers als Nutz-, Brauch- oder Trinkwasser ist unzulässig.
 - Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß an dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk - GW 125 - zu beachten.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
 - Mit dem Inkrafttreten dieser 2. Änderung werden der Ursprungsplan und dessen 1. Änderung, soweit sie durch den räumlichen Bereich der 2. Änderung überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.1989). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Osnabrück, den 23.10.1996	
KATASTERAMT OSNABRÜCK	
gez. R. Herhoff (Unterschrift)	
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „ZWISCHEN DEN STRÖMEN“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN-STADT QUAKENBRÜCK	
SAMTGEEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 08.06.1993 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.	
Quakenbrück, den 15.11.1996	
gez. Fiss Stadtdirektor i.V.	
Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.09.1995 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 30.10.1995 bis zum 30.11.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebauungsplanänderung ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Quakenbrück, den 15.11.1996	Quakenbrück, den
gez. Fiss Stadtdirektor i.V.	Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom bis zum beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Quakenbrück, den
Quakenbrück, den	Stadtdirektor
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.08.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Quakenbrück, den 15.11.1996	PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege Nikolausort 1-2, 49074 Quakenbrück Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 16 35
gez. Fiss Stadtdirektor i.V.	Osnabrück, den 09.05.1994 / 30.11.1994/31.1995/27.10.1995 07.10.1996