



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubarer Bereich -
  - MI Mischgebiete
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Geschossflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise: vorhandene Traufgassen sind zu erhalten; ansonsten gilt die geschlossene Bauweise
- Baulinie**
- Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
  - F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Ziffer 2 der planungsrechtl. Festsetzung)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
  - Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

**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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **11.12.2003** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 51 „Kuhstraße - Ost“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
2. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Straße St. Antonius die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten.
3. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Traufen- und Firsthöhe unverändert eingehalten wird (siehe Ziffer 5 und 6).
4. 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.
5. Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 3 unverändert einzuhalten.
6. Die Firsthöhe wird auf max. 10,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
7. Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
9. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne 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 und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.  
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insg. 2.850 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen im Ersatzflächenpool „Quakenbrücker Mersch“ der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden hiermit den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Dachausbildung muss als Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baufucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Quakenbrück, den .....

.....

Bürgermeister .....

.....

Stadtdirektor .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

**HINWEISE**

1. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
3. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
4. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
5. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Landkreis:** Osnabrück - Land  
**Gemeinde:** Stadt Quakenbrück  
**Gemarkung:** Quakenbrück  
**Flur:** 12  
**Maßstab:** 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Geschb.-Nr. P 03003  
 Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10. Jun. 2003). Sie sind 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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Quakenbrück, den .....

.....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "ANTONIESCH" - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - STADT QUAKENBRÜCK</b>	
<b>SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK</b>	
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>14.05.2003</b> die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>15.08.2003</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ....., im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ....., rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>17.09.2003</b> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>10.10.2003</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>20.10.2003</b>, bis einschl. <b>21.11.2003</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ....., dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ....., ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ....., bis einschl. ...., gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>
<p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>11.12.2003</b> als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor .....</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:</p> <p>Osnabrück, den 17.07.2003, 26.08.2003, 06.10.2003, 25.11.2003</p>