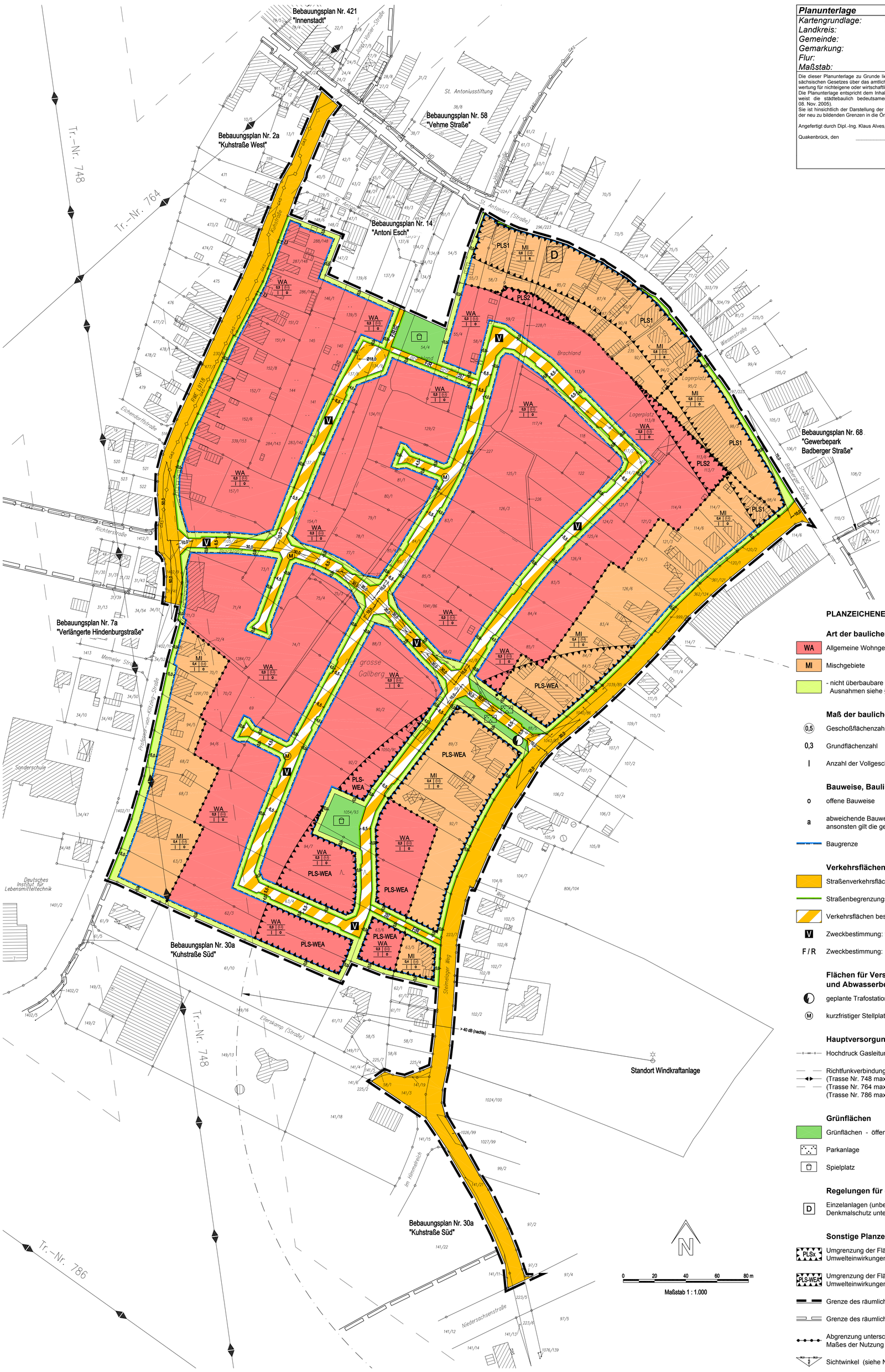

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 04/009
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte*
Landkreis:	*Osnabrück-Land*
Gemeinde:	*Stadt Quakenbrück*
Gemarkung:	*Quakenbrück*
Flur:	*12 + 13*
Maßstab:	*1:1.000*

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 08. Nov. 2005).
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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den .....

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- - nicht überbaubare Bereiche - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise: vorhandene Traufgassen sind zu erhalten; ansonsten gilt die geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- F / R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

- geplante Trafostation
- (M) — kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Hauptversorgungsleitungen

- Hochdruck Gasleitung (RWE-Leitung Nr. 9118)
- Richtfunkverbindung
  (Trasse Nr. 748 max. Bauhöhe 35 m üNN)
  (Trasse Nr. 764 max. Bauhöhe 79 m üNN)
  (Trasse Nr. 786 max. Bauhöhe 83 m üNN)

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Parkanlage
- Spielplatz

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- PLSx — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 2
- PLS-WEA — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 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 **27.02.2007** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden der Bebauungspläne Nr. 2A „Kuhstraße - West", Nr. 7A „Verlängerte Hindenburgstraße", Nr. 30a „Kuhstraße - Süd" und Nr. 51 „Kuhstraße - Ost", soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
2. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Straße St. Antoniort und der Badberger Straße die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit folgenden Schalldämmwerten auszustatten:
   Bereich PLS 1: 35 - 39 dB(A)
   Bereich PLS 2: 30 - 34 dB(A).
3. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (PLS-WEA) sind als Vorkehrungen gegen die Geräuschimmissionen von der südöstlich bestehenden Windenergieanlage die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten.
4. Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altablagerung-Nr. 459 030 4004, ca. 450 m südwestlich) wird die Grundwassernutzung ausgeschlossen. Die Freilegung des Grundwassers ist nicht zulässig.
5. 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 7 und 9).
6. 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.
7. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- Krüppelwalm- und Zeltdach 3,75 m nicht überschreiten. Diese maximale Traufenhöhe gilt ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches zulässig!). Für die höhere Traufenseite bei Pultdächern und bei Gebäuden mit Staffelfassade darf die Traufenhöhe 6,10 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 5 unverändert einzuhalten.
   Definition Staffelfassade: Gebäude mit Staffelfassade sind im vorliegenden Fall Gebäude, dessen die Außenfassade bildendes vom Erdgeschossfußboden aufstrebendes Außenmauerwerk (untere Fassade) in Höhe OK Erdgeschossdecke nach innen verspringt. Von dem Basisniveau des Versprungs aus strebt das verjüngte Außenmauerwerk maximal bis zur zulässigen Traufenhöhe auf (obere Fassade).
8. Bei Gebäuden mit Staffelfassade (siehe Definition unter Ziffer 7) muss die Fassade in einer Höhe zwischen 2,75 m und 3,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden um mindestens 0,80 m nach innen versprungen. Der Fassadenversprung ist dabei an den Fassadenseiten des Gebäudes, die der erschließenden Straße direkt zu- oder abgewandt sind, nicht zwingend erforderlich.
9. Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach auf maximal 9,00 m, bei Gebäuden mit Staffelfassade und bei Gebäuden mit Pultdach (nur in der Form eines in der Höhe versetzten Satteldaches!) auf maximal 8,25 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
10. 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.
11. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
12. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
13. Je angefangene 300 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
14. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, wenn auf dem Grundstück bestehende Großgehölze (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
15. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
16. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
    Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 61.531 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen im Ersatzflächenpool „Borg" der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichtes). 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 (1a) Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- Krüppelwalm- oder Zeltdach erfolgen. Pultdächer sind nur in der Form von in der Höhe versetzten Satteldächern mit gemeinsamer Firstlinie zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig, sofern die Neigung des Flachdaches 3 Grad nicht überschreitet. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Der Bereich des Fassadenversprungs bei Gebäuden mit Staffelfassade (siehe Definition unter Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen) ist ohne Unterbrechung im Fassadenablauf durch ein Fußwalmdach aus mindestens 5 Ziegelreihen mit einer Dachneigung von mindesten 20 Grad zu kaschieren. Dabei muss die Fußwalmdachkonstruktion auf der unteren Fassade aufliegen und an die obere Fassade anschließen.
3. Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
4. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baueflucht - 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 Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 2, 49078 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 4 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.
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. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

1. Bei 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„ S T E I M E L A G E R W E G "

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **07.12.2004** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **05.12.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

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.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **28.06.2006** 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 **28.10.2006** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **06.11.2006** bis einschl. **06.12.2006** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **27.02.2007** als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 23.11.2005 / 10.01.2006 / 29.03.2006
18.10.2006 / 20.10.2006 / 09.01.2007