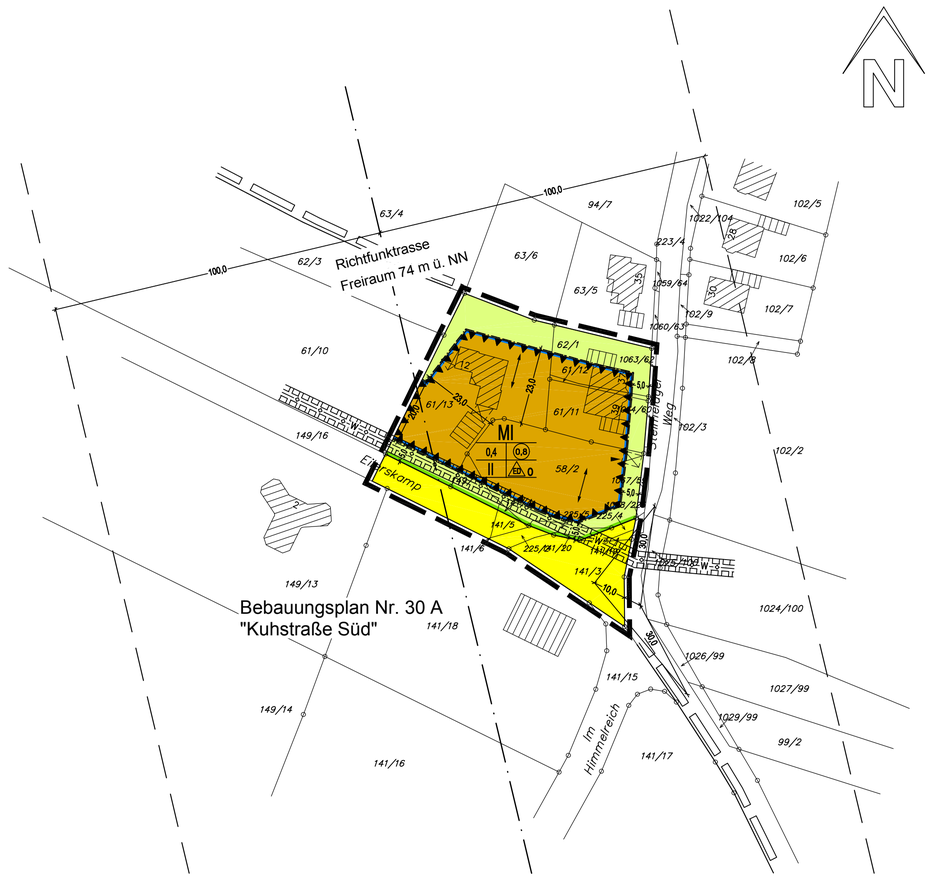

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet - überbaubare Grundstücksfläche -

- nicht überbaubare Grundstücksfläche - Ausnahmen siehe § 23(5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche - Gemeindestraße -

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Wasserleitung

Richtfunktrasse mit Freiraum

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **11.12.2003** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Kuhstraße - Süd" für den vorliegenden Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.
2. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen die Geräuschimmissionen der ca. 150 m östlich bestehenden Windenergieanlage die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten. Die Aufenthaltsbereiche außerhalb der Gebäude, wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien u.a. sind durch entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper oder durch die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen u.a. vor Lärmemissionen von der vorgenannten Windenergieanlage zu schützen.
3. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
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 Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut, darf höchstens 6,50 m betragen.
6. Die Firsthöhe wird auf max. 10,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
7. 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. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
8. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
9. 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.
10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.
    Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A werden zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insg. 2.551 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen auf dem Flurstück 27/1, Gemarkung Hahlen, Gemeinde Menslage, Größe 3.650 m², durchgeführt werden (siehe dazu die Ausführungen unter Kapitel 4 der Begründung). 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.

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. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. Über den Änderungsbereich verlaufen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.
3. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. 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.
5. 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.

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Stadt Quakenbrück
Gemarkung:	Quakenbrück
Flur:	9
Maßstab:	1 : 1.000

Geschb.-Nr. P 03/002

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

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07. April 2003).

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.

Unterschrift: .....

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 30 A „KUHSTRASSE - SÜD"

STADT QUAKENBRÜCK

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am **06.06.1996** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.08.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am **17.09.2003** dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.10.2003** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **20.10.2003** bis einschließlich **20.11.2003** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **11.12.2003** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 14.04.2003 / 27.11.2003