

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

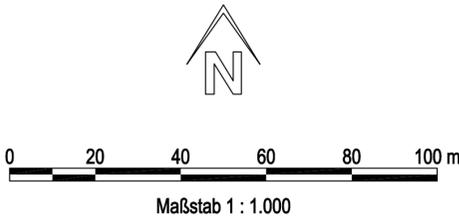
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne



Planunterlage		Geschäftszeichen: P 08006
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	
Landkreis:	Osnabrück-Land	
Gemeinde:	Stadt Quakenbrück	
Gemarkung:	Quakenbrück	
Flur:	10	
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 24. Juli 2008).		
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	Antragsigel
	
		Öffentl. best. Verm.-Ing.

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 der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **08.12.2008** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 3 und 5).
2. 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.
3. 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 6,0 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). Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 1 unverändert einzuhalten.
4. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
5. 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 breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenteil) oder Schotterrasen.
6. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
7. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
8. Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
9. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zulässig.

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.
2. Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt.
3. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - 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.

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 der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt DWA-A 138 „Versickerungsanlagen“ - zu beachten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „AM SCHULZENTRUM“
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BauGB)
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
STADT QUAKENBRÜCK**

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 29.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.	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	Quakenbrück, den
.....
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2008 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 29.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
.....
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Quakenbrück, den	
.....	
Stadtdirektor	Osnabrück, den 20.08.2008 / 26.11.2008