



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

**MI** Mischgebiete

- nicht überbaubare Bereiche -  
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

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7 ff NBauO)

**B** Baugrenze

**Verkehrsflächen**

**S** Straßenverkehrsfläche

**SB** Straßenbegrenzungslinie

**SZ** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**▼** Einfahrt (Haus Quakenbrücker Str. 30)

**▼** Einfahrtbereich (Mischgebiet)

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

**M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

**—** Unterirdische Regenwasserleitungen

**Grünflächen**

**G** Grünflächen - öffentlich -

**P** Parkanlage

**S** Spielplatz

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**

**W** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**R** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**—** Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

**GN** Geländeneiveau mindestens 22,50 m üNN

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

**B** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

**Sonstige Planzeichen**

**—** Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

**—** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

**PLS** Passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

**—** 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 Übernahmen Nr. 5)

0 20 40 60 80 m

Maßstab 1 : 1.000

**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 Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **02.08.2004** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Die Welt - Erweiterung“, soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Quakenbrücker Straße (L 60) die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten. Terrassen, Balkone, Loggien und Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde 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).
- 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.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Außenbaus mit der Dachlinie, darf 3,75 m nicht überschreiten. Die vorgegebene Traufenhöhe ist auch bei erteilter Ausnahmegenehmigung gemäß Ziffer 3 unverändert einzuhalten.
- Die Firsthöhe wird auf max. 10,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Das Geländeneiveau darf, wie im Plan festgesetzt, aus Gründen des Hochwasserschutzes (100-jähriges Ereignis) eine Höhe von 22,50 m üNN nicht unterschreiten.
- Die Grundflächenzahlen dürfen 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 % Fuganteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Je angefangene 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegegesetzungsbeitrag zu verwenden.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die gleichzeitig als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt ist, ist, sofern vorrangige wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, extensives Grünland zu entwickeln. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten mit wechselnden, flachen Uferböschungen, deren Neigungen zwischen 1:3 und 1:10 liegen sollen. Die Restflächen sind als extensives Grünland zu nutzen oder mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Grünlandflächen sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus Schotterterrassen ist zulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB  
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 9,164 Werteinheiten sollen außerhalb der Plangebietes auf Flächen des Ersatzflächenpools „Quakenbrücker Mersch“ der Samtgemeinde Artland durchgeführt werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 35 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Menslage, den .....

Bürgermeister .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 60 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStRG).
- In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStRG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 60 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtnrichtlinien und § 15 NBauO).
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. §9 (1) BauGB / § 31 (2) NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

**HINWEISE**

- An das Gebiet grenzen 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.
- Von der Quakenbrücker Straße L 60 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Entlang der westlichen Plangebietsgränze verlaufen in Teilschnitten erledigte Leitungen des Wasserverbandes Bersenbrück (im B-Plan gekennzeichnet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese Leitungen sind dauerhaft in ihrem Bestand und ihrer Unterhaltung zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Leitungsbestand gefährden könnten (z.B. Anpflanzen tiefwurzelnier Gehölze, Erd- und Fundamentarbeiten) sind zu unterlassen bzw. rechtzeitig vor jeglicher Durchführung mit dem Wasserverband Bersenbrück abzustimmen.
- Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erledigten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedigung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen und in diesem Zustand dauernd erhalten werden.
- 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.

<b>Planunterlage</b>	Geschäftszeichen: P04/002
<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte
<b>Landkreis:</b>	Osnabrücker - Land
<b>Gemeinde:</b>	Menslage
<b>Gemarkung:</b>	Herbergen
<b>Flur:</b>	5
<b>Maßstab:</b>	1:1000

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 30. Jan. 2004).  
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, Offentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den .....

.....  
Offentl. best. Verm.-Ing.

<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „WELT 3“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE MENSLAG</b>	
<b>SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK</b>	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>08.12.2003</b> die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>01.03.2004</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>07.06.2004</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>14.06.2004</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>23.06.2004</b> bis einschl. <b>23.07.2004</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Menslage, den .....	Menslage, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....
Menslage, den .....	Menslage, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....
Menslage, den .....	Menslage, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>02.08.2004</b> als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:
Menslage, den .....	Osnabrück, den 06.02.2004 / 16.03.2004 / 16.06.2004
Bürgermeister .....	