



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahme siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Geschößflächenzahl
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - |** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0** Offene Bauweise
 - ▲** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
 - ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter
- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -
 - ▨** Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- ▨** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
 - Ⓐ** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken, extensives Grünland und Anpflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 13)
 - Ⓑ** Zweckbestimmung: Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen (siehe textliche Festsetzung Nr. 14)
 - Ⓢ** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
 - Ⓣ** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
 - Einzelbäume zu erhalten
- Sonstige Planzeichen**
- ▨** Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
 - ▨** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall (Höhe mindestens 2,75 m über Straßenoberkante)
 - ▨** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (s. Planungsrechtl. Festsetzung Nr. 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 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 **29.09.2004** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – passiver Lärmschutz – sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bremer Straße (K 134) die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) der Gebäude oberhalb einer Höhe von 3,0 m über Oberkante K 134 mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten. In den Dachgeschossbereichen sind die Aufenthaltsräume (Wohnen, Schlafen) möglichst in den zur Bremer Straße abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.
- 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 getroffenen Bauhöhenbeschränkungen (Traufhöhen, Firsthöhen, Höhe und Tiefe des Fassadenversprungs bei Gebäuden mit Staffelfassade) sowie die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung eingehalten werden.
- 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 Traufhöhe, 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 Traufhöhe 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 Traufhöhe 8,10 m nicht überschreiten.
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 Basinsniveau des Versprungs aus strebt das verjüngte Außenmauerwerk maximal bis zur zulässigen Traufhöhe auf (obere Fassade).
- Bei Gebäuden mit Staffelfassade (siehe Definition unter Ziffer 4) 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 verspringen. Der Fassadenversprung ist dabei an den Fassadenenden des Gebäudes, die der erschließenden Straße direkt zu- oder abgewandt sind, nicht zwingend erforderlich.
- 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.
- 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 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Je angefangene 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang oberhalb der Geländeoberfläche mindestens 14 cm) 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 Landesplanerischen Planungsbeitrag zu verwenden.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ mit der besonderen Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken, extensives Grünland und Anpflanzungen - sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. 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, sie sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus Schotterterrassen ist zulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ mit der besonderen Zweckbestimmung - Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen - dient der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung. Sie ist als Grünlandfläche anzulegen und zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in die Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten oder öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 30.457 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Ersatzflächenpools „Quakenbrücker Mersch“ der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Landesplanerischen Planungsbeitrags). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind 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

- 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 flächigen 3 Grad nicht überschreitet. Dachflächen (Gärten) und Dachschneit (Loggien) sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- Der Bereich des Fassadenversprungs bei Gebäuden mit Staffelfassade (siehe Definition unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen) ist ohne Unterbrechung im Fassadenablauf durch ein Fußwalmdach aus mindestens 5 Ziegelfreien mit einer Dachneigung von mindesten 20 Grad zu kaschieren. Dabei muss die Fußwalmdachkonstruktion auf der unteren Fassade aufliegen und an die obere Fassade anschließen.
- Dachfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn die Summe der Fläche 50 v. H. der dazu gehörigen Dachfläche nicht übersteigt. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedigungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen) sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf dabei maximal 1,0 m betragen.

Quakenbrück, den

Stadtdirektor

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, 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. 408 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Tel. (0511) 323-2277/493) 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStVG). 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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrücker Land
Gemeinde: Stadt Quakenbrück
Flur: Quakenbrück
Maßstab: 1:1.000

Gesch.-Nr. P 02/002
 Verwirklichtung 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).

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 18. April 2002). 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.

HINWEISE

- An das Gebiet grenzen 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.
- Von der Kreisstraße 134 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionschutzes geltend gemacht werden.
- 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.
- Bei einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- Bei eventuellen Tiefarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger vor Anzeiger der erforderlichen Versorgungsmaßnahmen in der Örtlichkeit zu bitten.
- 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.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
 „DINKLAGER HAGEN“
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
 STADT QUAKENBRÜCK
 SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.	Quakenbrück, den	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.2004 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 14.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 27.07.2004 bis einsch. 27.08.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Quakenbrück, den	Stadtdirektor
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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einsch.	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 29.09.2004 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Quakenbrück, den	Stadtdirektor
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:	Osnabrück, den 17.01.2003 / 24.09.2003 / 20.01.2004 17.06.2004 / 01.09.2004	