



- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung

WAe

- Allgemeines Wohngebiet, eingeschränkt
- überbaubare Grundstücksflächen -

- nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7
- Maß der baulichen Nutzung

1,8

Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

I/II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

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

Baugrenze Hochbauten

erweiterte Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile
- Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

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

Einzelbaum, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen

=====

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes (verlegter Regenwasserkanal)

=====

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

=====

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahmen

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

- PRÄAMBEL
- Aufgrund der §§ 1 Abs. 3; 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **11.12.2003** als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 39 „Auf der Burg“ der Stadt Quakenbrück, soweit sie den Geltungsbereich dieses Planes betreffen, außer Kraft gesetzt.

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Hochbaukonzept des Architekturbüros Bergmann und Goda, Stand 21.07.2003), wird Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist für die getroffenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Text und Zeichnung maßgebend.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Einschränkungen (WAe) sind zum Zwecke des allgemeinen Wohnens, entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers, (Plankonzept des Architekturbüros Bergmann u. Goda, Stand 21.07.03), folgende bauliche Nutzungen zulässig:
4 Stadthäuser als Wohngebäude mit entsprechenden Wohnungen, den Wohngebäuden zugeordnete Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO).
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sonstige Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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 Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen 9,00 m nicht überschreiten.

6. Die Firsthöhe wird bei eingeschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen auf maximal 5,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen auf maximal 13,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

7. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Quakenbrück von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die für zwei Vollgeschosse festgesetzte Traufen- und Firsthöhe eingehalten wird.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind im Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

9. 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 Schotterrasen.

10. Abgänge, im Plan als zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume sind durch Pflanzen gleicher Gattung und Art zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
1. Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nur einheitlich als verputzte Fassaden oder als Ziegelfassaden hergestellt werden. Bei Ziegelfassaden sind ortstypische Mauerziegel zu verwenden. Ortstypisch sind Mauerziegel mit folgenden Formaten:
Normalformat NF: L = 24 cm, B = 11,5 cm, H = 7,1 cm,
Reichsformat RF: L = 25 cm, B = 12,0 cm, H = 6,5 cm.
Es sind einheitlich rote bis rotbraune Mauerziegel, in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 3000, 3002, 3016 und 8004 zu verwenden. Genarbte, glasierte oder besandete Mauerziegel sind nicht zulässig.
Putzfassaden sind einheitlich mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Hierbei sind helle Farben in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 1000 bis 1002 und Nr. 1013 bis 1015 zu verwenden. Die Fassadenöffnungen der verputzten Fassaden sind einheitlich mit Umrahmungen (Faschen) zu versehen, die sich in Farbe, Ton und/oder plastisch von der Wandfläche absetzen. Die Breiten der Faschen muss 10 cm bis 20 cm betragen. Bei Fassadenanstrichen in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 1000 bis 1002 sind die Faschenfarben in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 9001, 9003 und 9010, bei Fassadenanstrichen in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 1013 bis 1015 sind die Faschenfarben in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 1001, 1002 und 1011 zu verwenden. Die Verwendung glänzender Farben ist nicht zulässig.
Fassadenöffnungen sind im stehenden Format auszubilden.

2. Die Dächer sind einheitlich als Walmdächer (Zeltedächer) mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad auszubilden. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Alle Dachflächen sind einheitlich mit hellroten bis rotbraunen Dachziegeln in Anlehnung an die RAL Farben Nr. 2000 bis 2004, ohne weitere Farbzusätze, Glasuren und Oberflächenbehandlungen, einzudecken. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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 (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 (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 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. 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.

3. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18920 „Landschaftsbauarbeiten“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen.)

4. 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.

5. Bei der Versickerung von nicht belasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „BURGSTRASSE“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - STADT QUAKENBRÜCK			
SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK			
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht.		Quakenbrück, den	
Stadtdirektor		Stadtdirektor	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.09.2003 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 20.10.2003 bis einschl. 21.11.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des vorhabenbezogenen 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 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 bekannt gemacht.		Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.		Quakenbrück, den	
Quakenbrück, den		Quakenbrück, den	
Stadtdirektor		Stadtdirektor	
Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 11.12.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.		Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:	
Quakenbrück, den		Quakenbrück, den	
Stadtdirektor		Stadtdirektor	
		Osnabrück, den 25.07.2003 / 09.09.2003 / 21.11.2003	