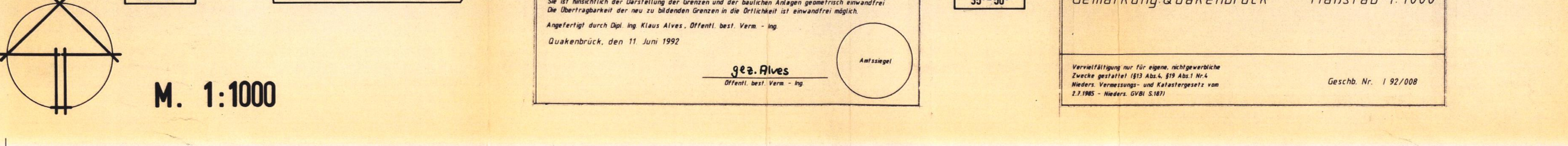
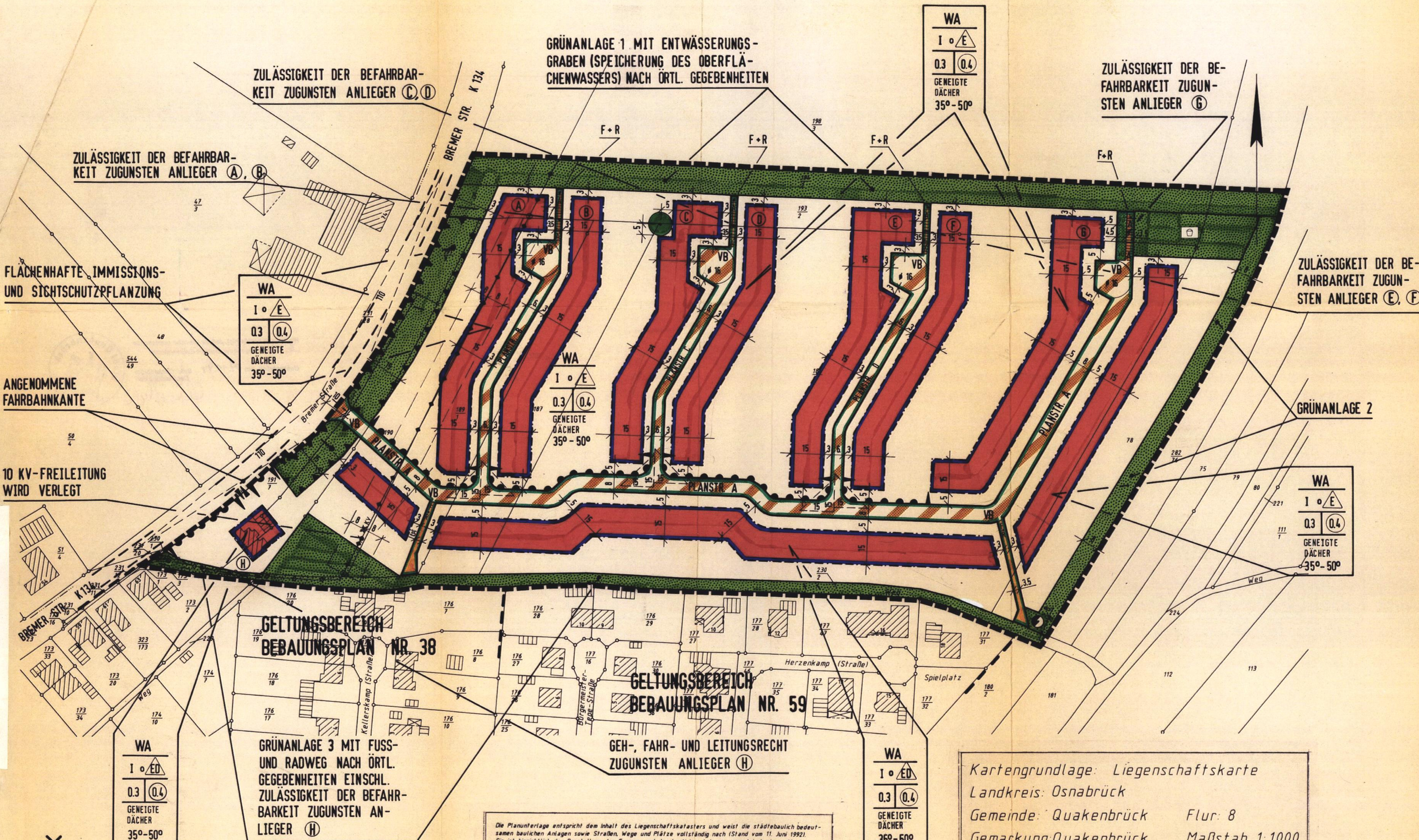




STADT QUAKENBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 63 'BREMER STRASSE OST' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



- 1. PLANZEICHNERKLÄRUNG** gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1 a)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1** Geschosflächenzahl
- 2.2** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1 b)
- 2.3** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1** Offene Bauweise
- 3.2** Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3** Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4** Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5** Baugrenze

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1** Straßenverkehrsfläche
- 4.2** Straßenbegrenzungslinie
- 4.3** Fußweg (s. textl. Festsetzung, 1 i)
- 4.4** Radweg (s. textl. Festsetzung, 1 i)
- 4.5** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 4.6** Verkehrsgrün (s. textl. Festsetzung, 1 c)
- 4.7** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.8** Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anliegen
- 4.9** Ein- und Ausfahrt

- 5. GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1** Öffentliche Grünfläche
- 5.2** Spielplatz
- GRÜNLAGE 1, 2**
- GRÜNLAGE 3**
- GRÜNLAGE 1, 2** Grünanlage 1, 2 und 3: gärtnerisch natürlich als Rasenflächen mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu gestalten und dauernd zu unterhalten
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 6.1** Trafostation
- 7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 BauNVO)
- 7.1** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung, 2 a)

- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 8.1** mit Geh-, Fahr- und/oder Leihungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Begünstigte siehe Planenschrift: die v. g. Flächen sind von Aufschüßungen, Überbauungen und Baumanzahlungen freizuhalten. Ausnahmen sind nur mit Genehmigung des Leistungsbereiters zulässig.
- 8.2** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.3** Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnkante freizuhalten
- 8.4** Flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzung (s. textl. Festsetzung, 1 f)

- 9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1** Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1 e)

- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
- a) Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO:**
- Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO).
- b) Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO:**
- Die zulässige Grundfläche darf nur bis max. 10% überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- c) Verkehrsgrün gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
- Das Verkehrsgrün ist, außer der notwendigen Zuwegung für den Anlieger G, als Rasenfläche zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

- d) Grünanlage 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:**
- Innerhalb der Grünanlage 1 ist zur Speicherung des Oberflächenwassers ein Entwässerungsgraben naturnah anzulegen.
- e) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:**
- Die im Plangebiet festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten und ggf. durch größen- und standortgerechte Nachpflanzungen aufzufüllen.
- f) Flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zusammenhängend mit Gruppen von einheimischen Laubbäumen, Strauchgruppen und bodendeckenden Pflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
2. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnkante freizuhalten.

- g) Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:**
- Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Dachgeschoss nicht höher als 0,50 m über Oberkante anfahrbarer öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).
- h) Dachgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB:**
- Die Ausnahme um ein Vollgeschoss ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB handelt.
- i) Fuß- und Radwege:**
- Die Fuß- und Radwege sind nur als wassergebundene Wegedecke auszuführen.

- j) Oberflächenwasser:**
- Das Oberflächenwasser ist außerhalb der Dachflächen auf den unbebauten Flächen der Grundstücke zu speichern und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStb i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 BauNVO).
- k) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, und zwar die Grünanlage 3 und die flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzung, werden den als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Grundstücken zugerechnet und dienen als Ausgleich bzw. Ersatz für die dort zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kosten werden anteilmäßig den Grundstücken zugerechnet. Ausgenommen hiervon ist das bestehende Doppelhausgrundstück unmittelbar östlich der "Bremer Straße" (Parzellen 19/7 und 19/4). Verteilungsschlüssel ist die zulässige Grundfläche.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlagen 1 und 2 dienen als Kompensationsflächen für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

- l) Grundstücksflächen i. V. m. Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
1. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ist, außer den notwendigen Zuwegungen, mit einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
2. Die übrigen Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zuwegungen gärtnerisch zu gestalten. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau anzupflanzen.
3. Art und Eigenschaften der v. g. Pflanzungen sind auf Standort abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnkante freizuhalten.
- m) Stellplätze/ Garagen/ Nebenanlagen:**
1. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stadt Quakenbrück kann i. V. m. der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulassen.
2. Je zwei angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein einheimischer Laubbau anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a BauGB).
3. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rastersteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 BauNVO
- a) Dachform/ Dachneigung:**
1. Es sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
2. Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- b) Dachaufbauten/ Dachschneitte:**
- Dachaufbauten (Gäuben) und Dachschneitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeteile zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgiebel bzw. Walpferl einhalten.
- c) Traufhöhe:**
- Die Traufhöhe (e. Schnittpunkt) Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- d) Gestaltung der Flachdächer:**
- Die Flachdächer der Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO sowie der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind flächendeckend mit einheimischen Pflanzungen naturnah zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
- e) Einfriedungen:**
- Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form einer Hecke zulässig und dürfen das Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

- f) Werbeanlagen:**
1. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Die Gesamtansichtfläche aller Werbeanlagen pro Grundstück darf 100qm nicht überschreiten.
- g) Warenautomaten:**
- In den WA-Gebieten sind Warenautomaten als Nebenanlagen nur im Zusammenhang mit Läden u. a. Verkaufsstellen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- HINWEISE**
- vorhandenes 10 kV-Erdkabel
- vorhandene 10 kV-Freileitung, Schutzstreifen zugunsten der RWE Energie AG, RV Nike Osnabrück
- A** Anliegerbezeichnung
- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 134 (Bremer Straße) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStb). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung.

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Kreisstraße K 134 (Bremer Straße) angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStb i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 BauNVO).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1979, Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Oldenburg benachrichtigen wird.

PRAEBEL

Auf Grund des

§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz (InvWoBGG) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 44), und der

§§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 299), und des

§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 300)

hat der Rat der Stadt Quakenbrück diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Bremer Straße Ost" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Quakenbrück, 09.11.1994

.....gez. Alves..... (Ratsvorsitzender)

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor) i.V.

VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 25.03.1992, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Bremer Straße Ost" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.1994, ortsüblich bekanntgemacht.

Quakenbrück, 09.11.1994

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor) i.V.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.04.1984, bis 04.06.1994, in Form der öffentlichen Auslegung/Ankündigung, ermöglicht worden.

Quakenbrück, 09.11.1994

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor) i.V.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 04.07.1994, dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.1994, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 12.08.1994 bis 12.09.1994, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Quakenbrück, 09.11.1994

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor) i.V.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 04.07.1994, dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.1994, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 12.08.1994 bis 12.09.1994, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Quakenbrück,

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 04.07.1994, dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.08.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.09.1994 gegeben.

Quakenbrück,

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.1994, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, 09.11.1994

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor) i.V.

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Mahngeld kein Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 15. März 1995

Landkreis Osnabrück
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Die Durchführung des Verfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist gem. § 12 BauGB am 19.04.1994, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 19.04.1994 rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück,

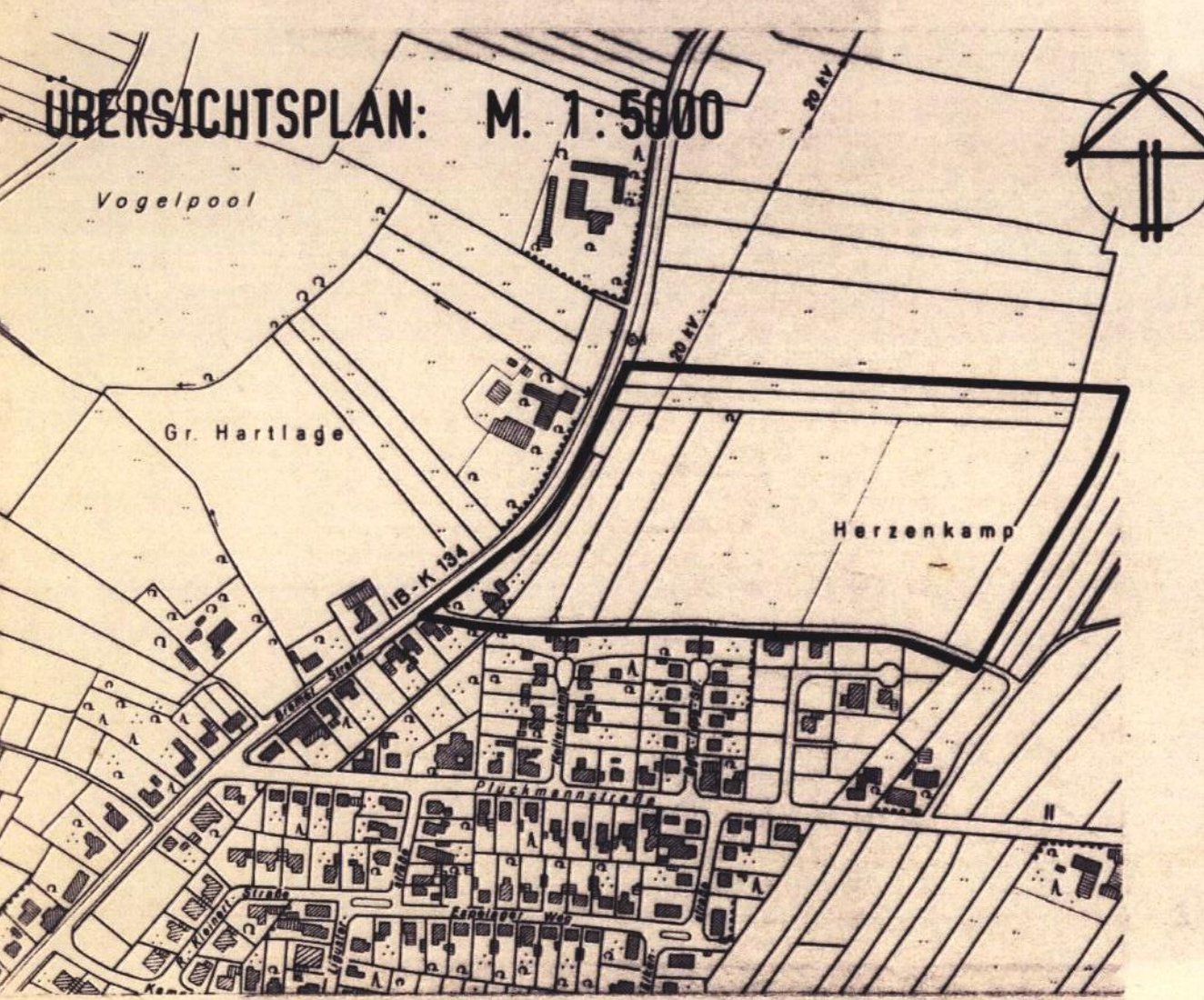
.....gez. Ties..... (Stadtdirektor)

Quakenbrück,

.....gez. Ties..... (Stadtdirektor)

STADT QUAKENBRÜCK LANDKREIS OSNABRÜCK 3. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "BREMER STRASSE OST" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT QUAKENBRÜCK

PLAN NR. 302/92: B

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO
WACHENFELD & PARTNER
Hansensstraße 1 - 18273 Güstrow
Tel. 038 43 69 47-0 - Fax 69 47 69
Friesenstraße 4 - 26316 Varel
Tel. 044 51 91 26-0 - Fax 91 26 91

b. b. f. a. e. m.