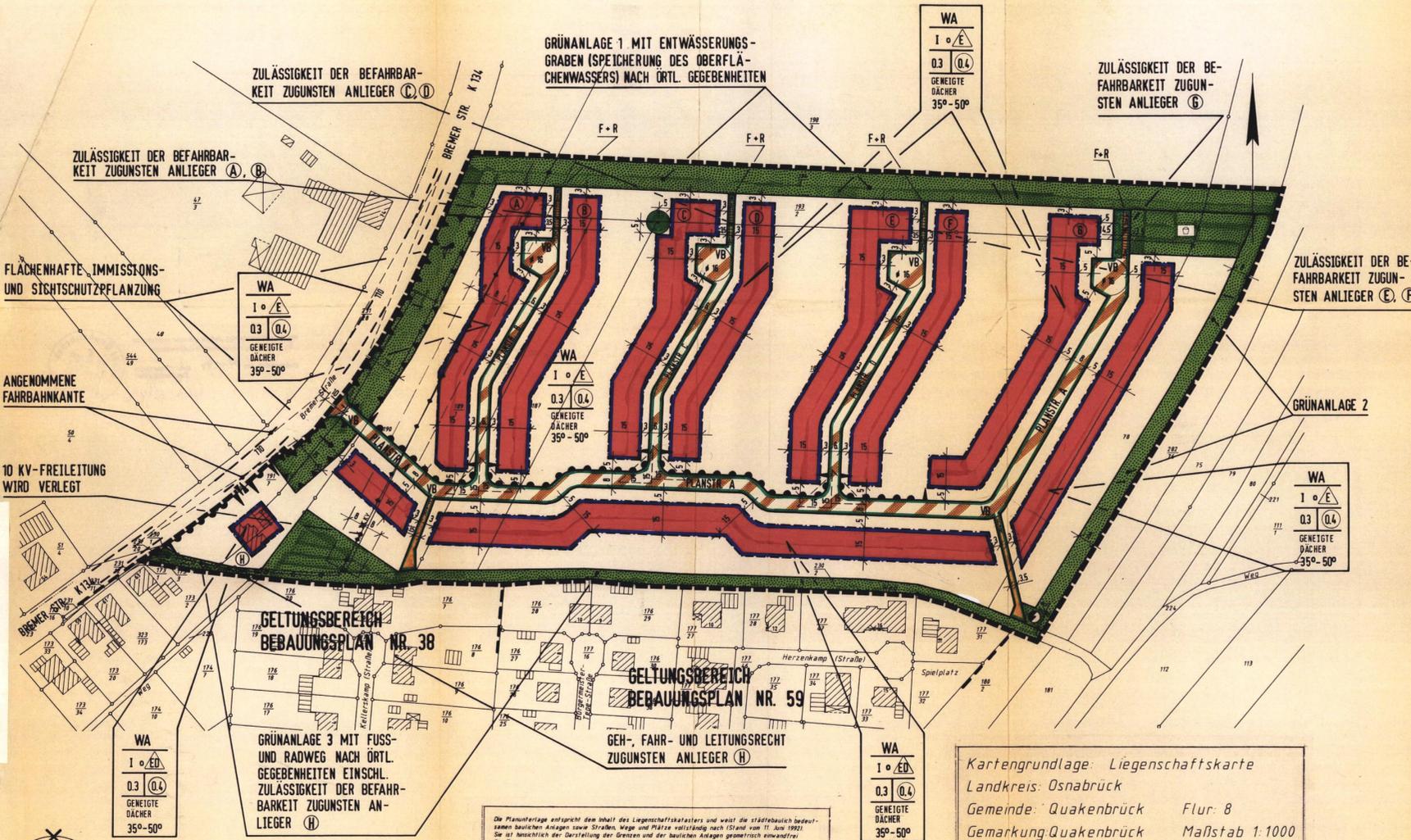




STADT QUAKENBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 63 'BREMER STRASSE OST' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



M. 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 11. Juni 1992. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarten ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentlich best. Verm.-Ing.
Quakenbrück, den 11. Juni 1992

gea. Alves
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Architekt- und Planungsbüro WACHENFELD & PARTNER
Hansensstraße 1 - 18273 Güstrow
Tel. 03843/6947-0 - Fax 6947-69
Friesenstraße 4 - 26316 Varel
Tel. 04451/9126-0 - Fax 912691

- PLANZEICHNERKLÄRUNG** gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1 a)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Q3 Geschößflächenzahl
 - Q4 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1 b)
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F Fußweg (s. textl. Festsetzung, 1 i)
 - R Radweg (s. textl. Festsetzung, 1 i)
 - VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsgrün (s. textl. Festsetzung, 1 c)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Abchnitt eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger
 - VA Ein- und Ausfahrt
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - GRÜNANLAGE 1, 2 und 3** Grünanlage 1, 2 und 3: gärtnerisch naturnah als Rasenflächen mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu gestalten und dauernd zu unterhaltende Flächen (s. textl. Festsetzung, 1 d)
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Trafostation
 - GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 NBauO)
 - 35°-50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung, 2 a)
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - mit Geh-, Fahr- und/oder Leihrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Begünstigte siehe Planzeichnung: die v. g. Flächen sind von Aufschürfen, Überbauungen und Baumanzahlungen freizuhalten. Ausnahmen sind nur mit Genehmigung des Leitungsbetreibers zulässig.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Befüllung (Sträucher, Hecken, Einfriedigungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
 - Flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzung (s. textl. Festsetzung, 1 f)
 - 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)
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1 e)
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 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 Grundflächen 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.

- GRÜNANLAGE 1** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:
Innerhalb der Grünanlage 1 ist zur Speicherung des Oberflächenwassers ein Entwässerungsgraben naturnah anzulegen.
 - 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.
 - 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 Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - Höhenlage baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 2 BauGB:
Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Dachgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO:
Die Ausnahme um ein Vollgeschoß ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.
 - Fuss- und Radwege**:
Die Fuß- und Radwege sind nur als wassergebundene Wegedecke auszuführen.
 - Oberflächenwasser**:
Verkehrswasser ist außerhalb der Dachflächen auf den ungebauten Flächen der Grundstücke zu speichern und mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** gem. § 9a BNatSchG i. V. m. Artikel 5 InvWoBG:
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, und zwar die Grünanlage 3 und die flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzung, werden den als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Grundstücken zugeordnet und dienen als Ausgleich bzw. Ersatz für die dort zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kosten werden anteilmäßig den Grundstücken zugeordnet. Ausgenommen hiervon ist das bestehende Doppelgrundstück unmittelbar östlich der „Bremer Straße“ (Parzellen 19/7 und 9/1/4). Verteilungsschlüssel ist die zulässige Grundfläche.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlagen 1 und 2 dienen als Kompensationsflächen für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.
 - Grundstücksflächen i. V. m. Anpflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen 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 den Standort abzustimmen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - 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. 25a BauGB).
3. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o. ä.) zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 NBauO
 - 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/ Dacheinschnitte:
Dachaufbauten (Giebeln) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäude zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00m vom Ortsgang bzw. Waldrat einhalten.
 - c) Traufhöhe:
Die Traufhöhe (in Schnittpunkt) Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50m 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 flachgedeckt mit einheimischen Pflanzungen naturnah zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
 - e) Einfriedigungen:
Die Einfriedigungen der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form einer Hecke zulässig und dürfen das Maß von 1,80 m Höhe nicht überschreiten.

f) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 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
- 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 FStrG). 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 Straßeneingangszone mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler festgestellt werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, 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 Wohnbaulandgesetz (InvWoBG) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 44), und

§§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 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
..... gea. Alves (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 19.04.1992, ortsüblich bekanntgemacht.

Quakenbrück, 09.11.1994
..... gea. Alves (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/Anhörungsveranstaltung, ermöglicht worden.

Quakenbrück, 09.11.1994
..... gea. Alves (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 09.08.1994, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 17.08.1994 bis 12.09.1994, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Quakenbrück, 09.11.1994
..... gea. Alves (Stadtdirektor) i.V.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Quakenbrück hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Quakenbrück,
..... (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Quakenbrück hat den Bebauungsplan 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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Quakenbrück,
..... (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 30.10.1994, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, 09.11.1994
..... gea. Alves (Stadtdirektor) i.V.

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Einbeziehung von Maßgaben keine Verteilung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 15. März 1995
Landkreis Osnabrück
Der Oberverwaltungsrat
Im Auftrag

Die Durchführung des Verfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück,
..... (Stadtdirektor)

STADT QUAKENBRÜCK
LANDKREIS OSNABRÜCK 3. Ausfertigung

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

ÜBERSICHTSPLAN: M. 1:5000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT QUAKENBRÜCK
PLAN NR. 302/92: B

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO
WACHENFELD & PARTNER
Hansensstraße 1 - 18273 Güstrow
Tel. 03843/6947-0 - Fax 6947-69
Friesenstraße 4 - 26316 Varel
Tel. 04451/9126-0 - Fax 912691

Klaus Alves