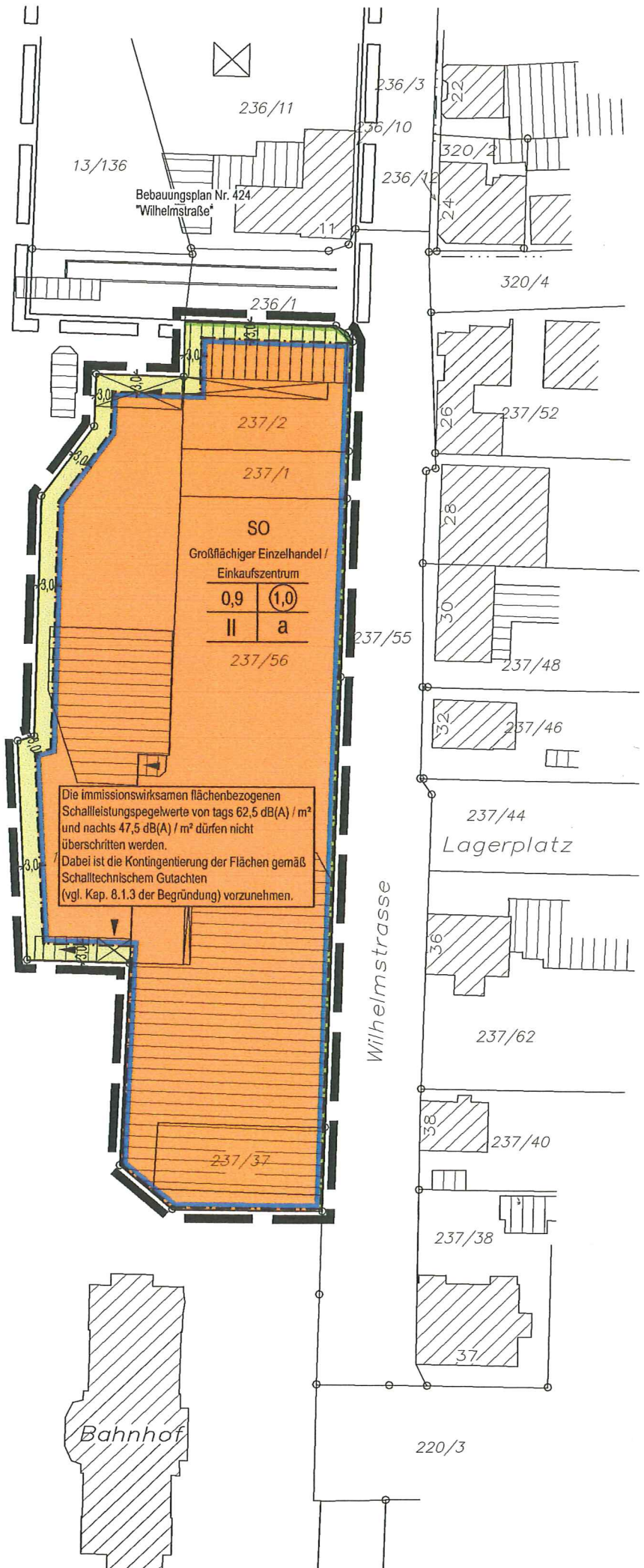


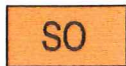
impe



Die immissionswirksamen flächenbezogenen  
Schalleistungspegelwerte von tags 62,5 dB(A) / m<sup>2</sup>  
und nachts 47,5 dB(A) / m<sup>2</sup> dürfen nicht  
überschritten werden.  
Dabei ist die Kontingentierung der Flächen gemäß  
Schalltechnischem Gutachten  
(vgl. Kap. 8.1.3 der Begründung) vorzunehmen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



SO

Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum



- nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23(5) BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung



1,0

Geschossflächenzahl

0,9

Grundflächenzahl

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

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



Baugrenze

## Verkehrsflächen

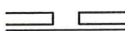


Straßenbegrenzungslinie

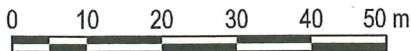
## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne



Maßstab 1 : 1.000

### Planunterlage

**Geschäftszeichen: P 03/007**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis: Osnabrück-Land  
Gemeinde: Stadt Quakenbrück  
Gemarkung: Quakenbrück  
Flur: 13  
Maßstab: 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 nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

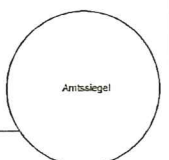
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12. Nov. 2003).

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, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den \_\_\_\_\_

Öffentl. best. Verm.-Ing.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **23.06.2004** als Satzung beschlossen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>.  
Zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe, einschließlich der jeweils erforderlichen Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Im Sondergebiet ist die Lkw-Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22:00 h - 06:00 h) nicht zulässig.
3. Im Sondergebiet dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte nicht überschritten werden: tagsüber 62,5 dB(A), nachts 47,55 dB(A), bezogen auf 1 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche. Dabei ist die Kontingentierung der Flächen gemäß Schalltechnischem Gutachten (vgl. Kap. 8.1.3 der Begründung) vorzunehmen.
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. Im Sondergebiet darf die Oberkante der baulichen Anlagen maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
6. Je angefangene 750 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). Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in der Begründung zu verwenden.

Quakenbrück, den 24.01.05

Becker  
Bürgermeister

Scholz  
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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## HINWEISE

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
2. Von den angrenzenden Bahnanlagen gehen Emissionen aus.. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger oder dem Betreiber der Bahnanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
3. 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.
4. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.

9

P 03/007

§ 5 des Nie-  
3, S. 5, ge-  
t nicht zuläs-

Feldverglei-  
nach (Stand

die Übertrag-

Amtesiegel

## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 424 „WILHELMSTRASSE“

### STADT QUAKENBRÜCK

#### SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **06.12.2000** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **17.10.2003** ortsüblich bekannt gemacht.

Quakenbrück, den 24.01.05

Scholz  
Stadtdirektor



Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **30.10.2003** dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **25.02.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **08.03.2004** bis einschl. **08.04.2004** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Quakenbrück, den 24.01.05

Scholz  
Stadtdirektor



Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **31.12.04** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am **31.12.04** rechtsverbindlich geworden.

Quakenbrück, den 31.12.04

Scholz  
Stadtdirektor



Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Quakenbrück, den .....

.....  
Stadtdirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. d. EAG Bau vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Quakenbrück, den .....

.....  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat der Bebauungsplanänderung - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **23.06.2004** als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Quakenbrück, den 24.01.05

Scholz  
Stadtdirektor



Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:



Osnabrück, den 23.10.2003 / 29.10.2003 / 17.02.2004