



Art der baulichen Nutzung

- VKZ** maximale Verkaufsflächenzahl, siehe Textl. Festsetzung Nr. 1 und 2

0,6	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungs

 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von
Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

— — Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige
— — Bebauungshöhe über NHN, Trasse Nr. 659

Hochwassergefahrengebiet HQextrem der Hase (NLWKN 2020)

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Vorgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen, Knochen, Fußspuren, Pfeile, Münzen) oder physischen Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melderpflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osna-brück (Stadt- und Kreischreiberei im Osna-brück-Land, Lotter Straße 2, 49078 Osna-brück, Tel. 0541/123-2277, Mail: archaeologie@osna-brueck.de) unverzüglich gemeldet werden.

Für die Ausführung der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Berücksichtigung von Artenschutzbelangen nach BNatSchG
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds (ausgenommen versiegelte Bereiche und Gebäude) ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf wieder Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel entstehen können. Die Abschöbungen von Jungvögeln zu erwägen sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßeneinträge, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zur Empfehlung der Vermeidung von Lichtverschmutzung durch die Verwendung von LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel, Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbwert „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Die Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Baustelle zu beobachten (der Realisierung der Bauarbeiten) sich sicherzustellen, dass es sich nicht um zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausweichmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **06.07.2020** als Satzung beschlossen.

1. Das Sondergebiet "Einzelhandel" (S01) dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von nicht erheblich störenden Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind nicht-zentrenrelevante sowie die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2014, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010:
 - Kunst, Antiquitäten;
 - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren;
 - Fotoartikel, Optik (außer Brillen);
 - Musikinstrumente, Musikalien;
 - Getränke;
 - Drogerie-, Kosmetikwaren;
 - Zooartikel, Tiere, Tiernahrung.

Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine absolute Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,379 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfäche (VF) je Quadratmeter Baugrundstückfläche maximal zulässig sind (hier insgesamt ca. 3.163 m² Sondergebiet, dementsprechend maximal 1.200 m² Verkaufsfläche). Die Außenverkaufsfläche darf dabei je Einzelhandelsbetrieb 150 m² nicht überschreiten.

- Zulässig sind ferner Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
2. Das Sondergebiet "Sonderpostenmärkte" (SO2) dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von nicht erheblich störenden Sonderpostenmärkten und großflächigen Sonderpostenmärkten. [Definition Sonderpostenmarkt: Ein Sonderpostenmarkt ist ein (großflächiger) Einzelhandelsbetrieb der i.d.R. „Havariwaren“ (Waren die aus bestimmten Unfallgründen im Lager oder beim Transport nicht mehr handelsüblich verarbeitet werden dürfen). Restanten, Warenübernahme, Retouren etc. aller Bedarfsstufen zu Discountpreisen mit bis zu 50 % Preisreduzierung anbietet. Wesentliche Merkmale der Sonderpostenmärkte sind dabei, dass sie aufgrund des ständig wechselnden Warenangebotes keine eindeutigen Sortimentschwerpunkt besitzen. Auch werden die Sortimente durch Zukäufe ergänzt. Kein Sortimentsbereich nimmt einen solchen Umfang ein, dass er für sich genommen einen großflächigen Einzelhandel darstellen könnte. Diese Betriebsform zeichnet sich durch i.d.R. ebenerdige Geschäftsfächern, zentrale Kassenbereiche und Selbstbedienung aus. Autorisierte Standorte werden von den Betreibern bevorzugt.]
- Zulässig sind nicht-zentrenrelevante sowie die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilofferschreibung Einzelhandel 2010.
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
 - Kunst, Antiquitäten
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
 - Fotoartikel, Optik,
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
 - Teppiche
 - Musikinstrumente, Musikalien
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
 - Lebensmittel, Getränke
 - Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren,
 - Blumen
 - Zoartikel, Tiere, Tierhaltung.
- Für das Sondergebiet „Sonderpostenmärkte“ wird eine absolute Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,338 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Verkaufsfläche maximal zulässig sind (hier insgesamt ca. 4,948 m² Sondergebiet, dementsprechend maximal 1,670 m² Verkaufsfläche). Die Außenverkaufsfläche darf dabei je Sonderpostenmarkt 150 m² nicht überschreiten.
- Zulässig sind ferner Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließbare Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Maximalhöhe von 35,50 m über NN nicht überschreiten und darf die höchsten 12,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt und unter Wahrung der Maximalhöhe eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
5. Auf Stellplatzanlagen am 8. Stellplatz ist je 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene hochstämmige Laubbäume in mind. gleicher Qualität können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
6. Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Vorhandene hochstämmige Laubbäume in mind. gleicher Qualität können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
7. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Baumplanungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht, Kapitel 2.3.2, zu verwenden.
8. Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche für Dachpflanzen (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegrünung - zulässig.

Quakenbrück, den

.....

Bürgermeister Stadtdirektor

1. Von der Bundesstraße 68 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Über den Planbereich verläuft in einer Höhe von ca. 36 m ü. NNH die Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr Nr. 659 Quakenbüttel - Cloppenburg der Deutschen Telekom AG.
3. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
5. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasste Pläne und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Brandschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

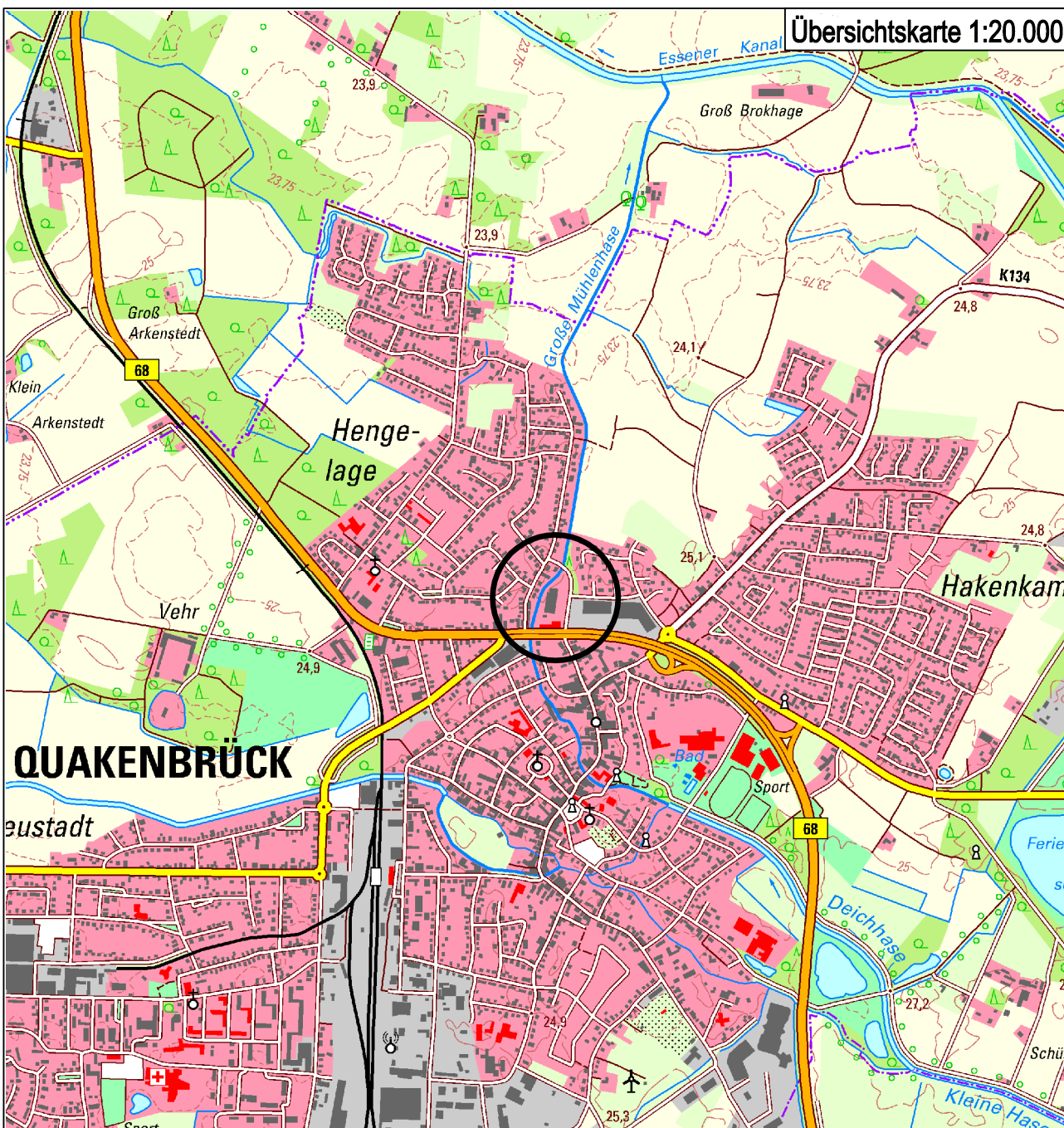
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

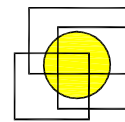
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes, vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 309).



4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 56 „AN DER GROSSEN MÜHLENHASE“

STADT QUAKENBRÜCK**SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 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 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 04.11.2019 bis einschl. 06.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 27.03.2020 bis einschl. 30.04.2020 gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgetragen werden.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:</p> <div style="text-align: center;">  <p>PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindlerstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35</p> </div>
<p>Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 06.07.2020 als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Osnabrück, den 05.03.2019 / 16.05.2019 / 23.10.2019 03.02.2020 / 17.03.2020</p>