



Planunterlagen Geschäftszeichen: P 20002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Stadt Quakenbrück
Gemarkung: Quakenbrück
Flur: 10
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 23.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch ObVI Jens Alves
Quakenbrück, den

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- SO1 Sondergebiet 1 Einzelhandel - überbaub. Grundstücksflächen - Zulässige Nutzung: siehe Textl. Festsetzung Nr. 1
 - SO2 Sondergebiet 2 Sonderpostenmärkte - überbaub. Grundstücksflächen - Zulässige Nutzung: siehe Textl. Festsetzung Nr. 2
 - SO1,2 Sondergebiete 1/2 - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- VKZ maximale Verkaufsflächenzahl, siehe Textl. Festsetzung Nr. 1 und 2
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Geschossflächenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Sonstige Planzeichen**
- 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
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NNH, Trasse Nr. 659
 - Hochwassergefahrengbiet HQextrem der Hase (NLWKN 2020)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frugeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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 Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschohen werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten 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 Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder 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 Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

PRÄAMBEL

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 Quakenbrück diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **06.07.2020** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO1) 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 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010:
 - Kunst, Antiquitäten;
 - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren;
 - Fotartikel, Optik (außer Brillen);
 - Musikinstrumente, Musikalien;
 - Getränke;
 - Drogerie-, Kosmetikwaren;
 - Zoartikel, Tiere, Tiernahrung.
 Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine absolute Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,379 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche 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.
- 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. „Havarierende“ (Waren, die aus bestimmten Unfallgründen im Lager oder beim Transport nicht mehr handelsüblich veräußert werden dürfen), Restantien, Warenüberhänge, Retouren etc. aller Bedarfsstufen zu Discount-/Sonderpreisen mit bis zu 50 % Preisdifferenz anbietet. Wesentliche Merkmale der Sonderpostenmärkte sind dabei, dass sie aufgrund des ständig wechselnden Warenangebotes keine eindeutigen Sortimentschwerpunkte 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 Geschäftsflächen, zentrale Kassenbereiche und Selbstbedienung aus. Autoorientierte 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, Teilfortschreibung 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
 - Fotartikel, 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, Tiernahrung.
 Für das Sondergebiet „Sonderpostenmärkte“ wird eine absolute Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,338 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche 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.
- 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.
- Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Maximalhöhe von 35,50 m über NN nicht überschreiten und ansonsten höchstens 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.
- Auf Stellplatzanlagen am 8. Stellplätze 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.
- 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.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht, Kapitel 2.3.2, zu verwenden.
- Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (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

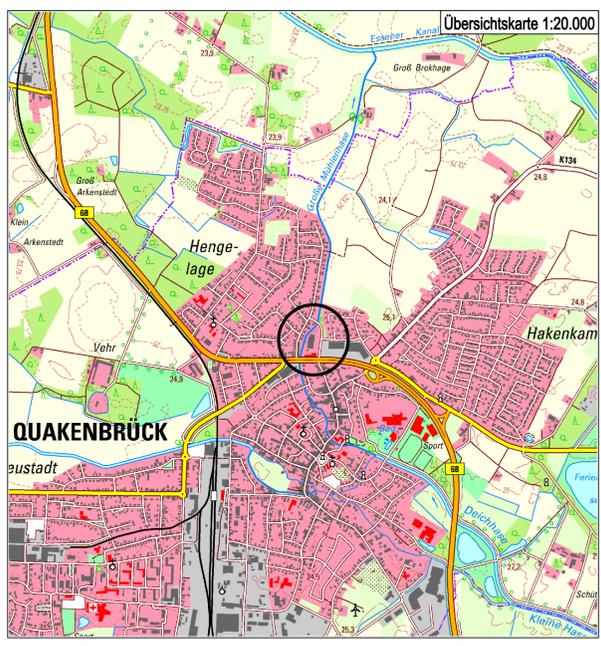
Stadttdirektor

HINWEISE

- 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 Immissionserschutzes geltend gemacht werden.
- Über den Planbereich verläuft in einer Höhe von ca. 36 m ü. NNH die Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr Nr. 659 Quakenbrück - Cloppenburg der Deutschen Telekom AG.
- 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 Versorgungsanlagen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
- 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.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen 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 vorgesehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

RECHTSGRUNDLAGEN - alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).
- Bauutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeihenverordnung** 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).



ENDFASSUNG

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 56 „AN DER GROSSEN MÜHLENHASE“ STADT QUAKENBRÜCK SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	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.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
Stadttdirektor	Stadttdirektor
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. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 04.11.2019 bis einschl. 06.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	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.
Quakenbrück, den	Quakenbrück, den
Stadttdirektor	Stadttdirektor
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. 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 ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	
Quakenbrück, den	
Stadttdirektor	
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.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Quakenbrück, den	PLANUNGSBÜRO Döhling & Wisselmann Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindeldstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
Stadttdirektor	Osnabrück, den 05.03.2019 / 16.05.2019 / 23.10.2019 03.02.2020 / 17.03.2020