

**Planunterlage** Geschäftszeichen: P 05005-1

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Landkreis:** Osnabrück-Land  
**Gemeinde:** Stadt Quakenbrück  
**Gemarkung:** Quakenbrück  
**Flur:** 13  
**Maßstab:** 1:1.000

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 nichtgeneue 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 16. Jan. 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den .....

Offentl. best. Verm.-Ing.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 bis 4

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

**Maß der baulichen Nutzung**

**5.0** Baumassenzahl

**0,6** Grundflächenzahl

**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Unterirdische Haupttrinkwasserleitung - DN300

vorhandene Abwasser-Druckleitung

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**

Wasserflächen

Gewässerrand-, Raum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

**Sonstige Planzeichen**

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Schutz vor Lichtimmissionen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts  $L_r > 50$  dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)

**Hinweise**

Richtfunkverbindung

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 10.10.2007 als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 70 „Gewerbegebiet Quakenbrück - Süd“ und Nr. 72 „Gewerbegebiet Quakenbrück - Süd - Teil II“, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentralrelevanten Branchen und Sortimenten nicht zulässig: Lebensmittel, Feinkost, Kunst / Antiquitäten, Babybedarf, Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik; Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel); Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren / Schmuck; Spielwaren; Sportartikel; Kosmetik; Haushaltswaren; Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe, Bastelartikel. Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentralrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) sind Lagerplätze für Recyclingmaterialien und für Abfallstoffe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten:

GEe1: tagsüber (6-22 h) 55 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A),  
 GEe2: tagsüber (6-22 h) 57 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A),  
 GEe3: tagsüber (6-22 h) 60 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A).

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den der Betriebsgrundstückfläche entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:  
 $L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \lg S/S_0$  dB (entsprechend Formel 3 der DIN 18005 Teil 1)  
 $IK = L_{WA,zul.} - [20 \lg(d/d_0) + 11]$  dB (entsprechend Formel 7 der DIN ISO 9613-2)  
 mit  
 $S/S_0$  = Fläche des Betriebsgrundstücks / m<sup>2</sup>  
 $d/d_0$  = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort / m

- In den durch die Verkehrslärm-Isophone, Beurteilungspegel nachts  $L_r > 50$  dB(A), gekennzeichneten Bereichen sind für Fenster von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die das Gesamtschalldämmmaß der Außenfassade unter Berücksichtigung geschlossener Fenster nicht verschlechtern.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrung gegen unzulässige Lichtimmissionen der Windenergieanlage die Fenster von Wohnungen für Aufsichtspersonal, von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen so anzuordnen, dass die Windkraftanlage von diesen aus nicht sichtbar ist.
- 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 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 15,0 m über Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,0 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:  
 Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Die festgesetzte temporäre Wendeanlage ist so lange vorzuhalten, bis die Gesamtverkehrserschließung für den Gewerbezpark erstellt wurde bzw. bis eine alternative Wendeanlage im Zuge des Erschließungsfortschrittes eingerichtet wurde.

- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehölz anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Liste im Umweltbericht zu bepflanzen. Entlang der Quakenbrücker Rückleitung sind beidseitig Gewässerrand-, Raum- und Unterhaltungstreifen von 5 m Breite als grünlandartige Säume anzulegen und als Extensivgrünland zu erhalten, sofern dies für die Gewässerunterhaltung erforderlich ist. Sie sind maximal 1 bis 3 mal jährlich zu mähen oder zu mulchen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:  
 Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 27.875 Werteeinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, überwiegend jedoch im Ersatzflächenpool „Quakenbrücker Mersch“ der Samtgemeinde Artland durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichtes). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Quakenbrück, den .....

Bürgermeister .....

Stadtdirektor .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277 oder -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 Arbeiten gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NrStGr). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

**HINWEISE**

- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte (IFSP) „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 Gebäudeabstände oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmstrahlungen oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Orthotik zu bitten.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Niedersachsenstraße gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 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.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 73**

**„GEWERBEGEBIET QUAKENBRÜCK-SÜD-TEIL IV“**

**STADT QUAKENBRÜCK**  
**SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>07.12.2005</b> die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>05.01.2006</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Quakenbrück, den .....	Quakenbrück, den .....
Stadtdirektor .....	Stadtdirektor .....
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am <b>22.02.2006</b> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>16.07.2007</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom <b>27.07.2007</b> bis einschl. <b>27.08.2007</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Quakenbrück, den .....	Quakenbrück, den .....
Stadtdirektor .....	Stadtdirektor .....
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>10.10.2007</b> als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:  Osnabrück, den 24.07.2006 / 05.10.2006 / 24.10.2006 / 04.12.2006 / 05.03.2007 / 10.07.2007 / 05.09.2007
Quakenbrück, den .....	
Stadtdirektor .....	