



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentrum
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0** Geschosflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- |** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

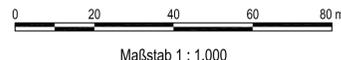
Grünflächen

- Grünflächen, privat
- St** Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- St** Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne



Maßstab 1 : 1.000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 45A "Bremer Straße West", soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- Das Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentrum" dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von nicht erheblich störenden Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 4.700 m². Zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Einschränkungen:
Die maximale Verkaufsfläche für einen discountorientierten Schuhfachmarkt wird auf insgesamt 500 m² begrenzt. Die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimente sind nicht zulässig:
- Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Bücher, Gewerbliche und professionelle Schreibwaren, Büroartikel, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Geschenkartikel, Bastelartikel, Beleuchtung, Foto, Film, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Strickwaren, Feinkost, Handarbeiten, Stoffe.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante, jedoch typische Rand- / Nebensortimente darf 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
 - Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.
 - 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für das Sondergebiet gelten ferner folgende nähere Bestimmungen zur Art der Nutzung:

- Nachts zwischen 22.00 und 06.00 sind max. 2 Lkw-Bewegungen über die südliche Zu- / Ausfahrt zulässig.
- Die Verladung ist in einer geschlossenen Halle durchzuführen.
- Der Verflüssiger an der Nordseite des Gebäudes darf einen Schalleistungspegel von LWA = 65 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Abluftöffnung auf dem Dach darf einen Schalleistungspegel von LWA = 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Es ist im Norden und Osten ein geschlossener Gebäuderiegel zu erstellen. Der Einbau von Fenstern für Büro- und Sozialräume auch an der Nord- und Ostfassade des zu erstellenden Gebäuderiegels ist zulässig.
- Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter sind nur innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen oder der den Straßen „Viekskamp“ und „Bürgermeister-Magnus-Straße“ abgewandten Seite der Gebäude im Plangebiet zulässig.

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Oldenburger Straße (B 68) die Außenbauteile (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) von Gebäuden mit Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Wohnräume, Büroräume) mit einem Schalldämmwert von 25 - 29 dB(A) auszustatten. Terrassen, Balkone, Loggien und Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu errichten.
- 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.
- Im Sondergebiet darf die Oberkante der baulichen Anlagen maximal 12,00 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.
- Je angefangene 15 Stellplätze ist auf der Stellplatzfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei den Einzelpflanzungen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste der Begründung (Kapitel „Landespflegerische Beurteilung“) zulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe 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 in der Begründung, Kapitel „Landespflegerische Beurteilung“). Erforderlich wird der externe Ausgleich von 4.312 Werteinheiten. 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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die den Straßen „Viekskamp“ und „Bürgermeister-Magnus-Straße“ zugewandten Außenfassaden der Gebäude im Plangebiet sind in Ziegelverblendenmauerwerk zu erstellen. Als Ziegelverblendenmauerwerk sind nur rote bis rotbraune gebrannte Mauerziegel in Anlehnung an DIN RAL-Farben Nr. 3000, 3002, 3016, 8004 und 1013 zu verwenden.
- Das Anbringen von Leuchtreklame (Schilder, Schriften) ist nur auf der den Straßen „Viekskamp“ und „Bürgermeister-Magnus-Straße“ abgewandten Seite der Gebäude im Plangebiet zulässig. Eine Lichtabstrahlung zu den Straßen „Viekskamp“ und „Bürgermeister-Magnus-Straße“ ist durch eine wirksame Lichtabschirmung zu verhindern.

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 und 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.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone (gem. § 9 (2) FStRG) im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbandrand der Bundesstraße 68 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

HINWEISE

- 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 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.
- 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. 15
„ SONDERGEBIET BREMER STRASSE - WEST“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
STADT QUAKENBRÜCK**

SAMTGEMEINDE ARTLAND / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Quakenbrück, den	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
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Quakenbrück, den	Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Quakenbrück, den
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans 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	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:
Stadtdirektor	Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Quakenbrück, den	Osnabrück, den 26.01.04 / 08.03.04 / 13.09.04, 23.02.05 15.11.05 / 08.12.05 / 07.02.06
Stadtdirektor	Stadtdirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Stadt Quakenbrück
Gemarkung: Quakenbrück
Flur: 9
Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Geschb.-Nr. P 03/004
 Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19. Juni 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.