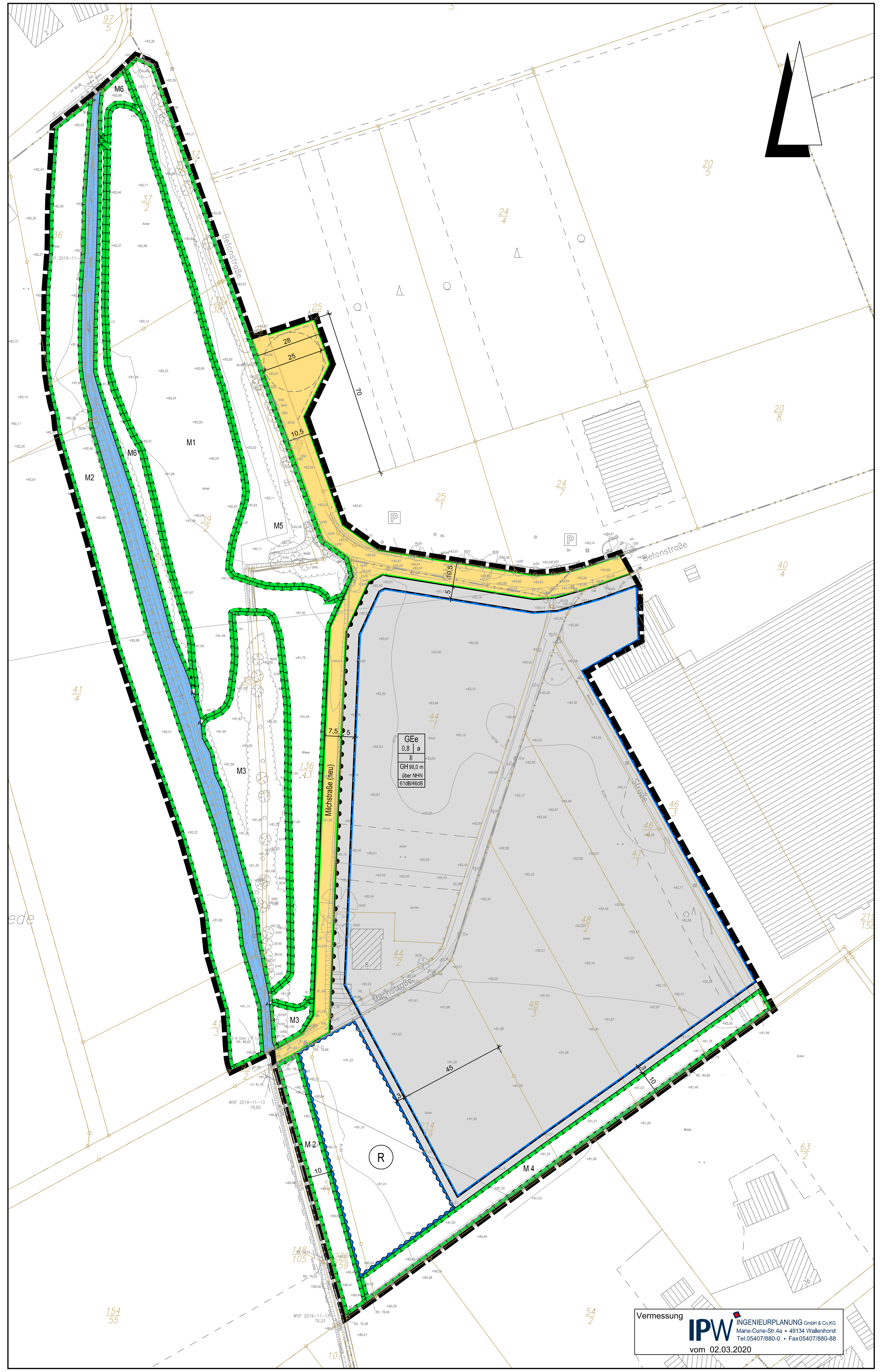


# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

## I. Bestandsangaben

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| | Gemarkungsgrenze |
| | Flurgrenze |
| | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal |
| 12/3 | Flurstücksnummer |
| 20 | Wohngebäude mit Hausnummern |
| | Wirtschaftsgebäude, Garagen |

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiete |

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| I, II usw. | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) |
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| GH | maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull |

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| a | abweichende Bauweise |
| | Baugrenze |

**6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| | Wasserflächen |
| | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |
| R | Regenrückhaltebecken |

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| M1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |

**15. Sonstige Planzeichen**

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) |

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung**

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| 61dB/46dB | Emissionskontingent $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m² |

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne |

## 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 31 Abs.1 BauGB

1.1 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind nur Anlagen und Betriebe, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

a) Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Einzelhandelsbetriebe sind - abweichend von der Regelung unter b) - ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren am gleichen Standort stammt (Direktvermarktung) und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 50 m²).

d) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

e) Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) um 2,00 m überschritten werden.

b) Für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Aufzüge, Treppenhäuser, Klimatechnik, Schornsteine, o.ä.) sind Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um bis zu 5,00 m zulässig, wenn die Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Sekundäraue (Fläche M-1)

Es soll eine Abgrabung bis knapp über den Grundwasserspiegel erfolgen (Tiefe maximal 0,5 m bis 1,0 m), um hier zusätzlichen Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvolle wechselfeuchte Habitatbedingungen zu schaffen:

In feuchteren bzw. grundwassernäheren Bereich sind Röhrichtflächen zu entwickeln. Ansonsten ist ein feuchtes Grünland mit Tendenz zu feuchten Gras- und Staudenfluren unter Verwendung von zertifizierten Regiosaatgutmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert) der Ursprungsgebiet 2 zu entwickeln.

Die Sohle des Retentionsraumes ist mit unterschiedlichen Sohlhöhen sowie mit Senken und Erdschwellen wechselfeucht zu erstellen. Die Erdschwellen mit einer Höhe von 0,3 bis 0,5 m und sehr flacher Böschung von 1 : 2 bis 10 und resultierenden Breiten von 2 bis 5 m dienen als Querriegel, um bei Hochwasserabflüssen bei dem Sohlgefälle einen Einstau zu generieren und damit die Hochwasserabflussspitzen zu retendieren und abzuschwächen.

Innerhalb der geplanten Retentionsfläche ist ein Parallelgewässer zum Oldendorfer Mühlenbach zu entwickeln. Das Parallelgewässer ist in einem mäßig geschwungen Lauf sowie mit wechselnden Böschungsneigungen durch die Retentionsfläche zu führen. Der Anschlussbereich des Oldendorfer Mühlenbach ist so auszugestalten, dass ein Großteil des ankommenden Wassers durch das Parallelgewässer mit Zufluss Sohlgleich im Norden und 2 Abläufen aus der Retentionsfläche wieder in den Oldendorfer Mühlenbach weiter südlich geführt wird.

b) Gewässerrandstreifen „Oldendorfer Mühlenbach“ (Fläche M-2)

Randstreifen sind aus bisheriger Nutzung herauszunehmen und natürlicher Sukzession zu überlassen. Um Unterhaltungsmöglichkeit der Gewässer zu gewährleisten und Gehölzaufwuchs im erforderlichen Unterhaltungsstreifen zu unterbinden, sind Flächen in größeren zeitlichen Abständen zu mähen (ca. alle drei Jahre).

c) Entwicklung Erlen-Eschen-Auwald (Fläche M-3)

Auf bisher nicht bewaldeten Flächen (Intensivgrünland) hat zur Erweiterung des bestehenden Erlen-Eschen-Auwaldes eine Waldentwicklung zu erfolgen. Bei guten Erlen- und Eschenbeständen im näheren Umfeld ist Ansamung von Gehölzen durch Schaffung von Rohbodenbereichen zu erreichen. Alternativ kann auch gezielte Anpflanzung erfolgen, wobei auf Verwendung von autochthonem Pflanzgut der Herkunftsregion 4 zu achten ist. Bepflanzung hat in Gruppen oder linienhaft zu erfolgen. In Randbereichen sind Waldrand bzw. Waldsaumstrukturen anzulegen. Unterhaltungsstreifen im Uferbereich des Oldendorfer Mühlenbachs ist zu gewährleisten.

d) Sichtschutzpflanzung (Fläche M-4)

Zur optischen Abschirmung ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern sowie einer Reihe aus großkronigen Bäumen gemäß Gehölzliste unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 als Überhältern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher im Reihenabstand von 1,0 x 1,0 m zu wählen. Die Bepflanzung ist mit diagonalversetzten Pflanzstandorten auszuführen. Bei den Sträuchern sind jeweils standortgerechte, heimische Jungpflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. In die Strauchpflanzung ist je 10 lfm ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Überhälter zu integrieren (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,0 m Höhe über dem Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden.

e) Erweiterung Gehölzbestand (Fläche M-5)

Vorhandener Gehölzbestand ist zu erweitern, wobei sich Artenzusammensetzung insgesamt an bestehender Heckenstruktur zu orientieren hat. Es sind Sträucher im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu wählen. Die Bepflanzung ist mit diagonalversetzten Pflanzstandorten auszuführen. Bei den Sträuchern sind jeweils standortgerechte, heimische Jungpflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. In die Strauchpflanzung ist je 10 lfm ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Überhälter zu integrieren (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,0 m Höhe über dem Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 4 zu verwenden.

f) Feuchte Hochstaudenflur (Fläche M-6)

Flächen sind mit einer auf den Standort abgestimmten, zertifizierten Regiosaatgutmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert) der Ursprungsregion 2 anzusäen und zu feuchten Hochstaudenfluren zu entwickeln. Zur Vermeidung eines dominanten Gehölzaufkommens sind die Flächen etwa alle drei Jahre zu mähen. Das anfallende Mahdgut ist abzufahren.

g) Zusätzliche Maßnahmen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außerdem

- jeweils mindestens ein Totholz-Biotop sowie Kleinhabitat für trockenwarme Lebensräume (Sand-, Kies- und Gesteinsbiotope) bevorzugende Arten mit einer Fläche von jeweils mindestens 20 m² und
- mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an sonnigen und windgeschützten Standorten (z. B. künstliche Erdsteilwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) oder eine Brut- und Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse

anzulegen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten, zertifizierten Regiosaatgutmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert) der Ursprungsregion 2 zu extensiv bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen entwickelt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr ab Juni abschnittsweise zu mähen; dies gilt nicht für die Randstreifen in einer Breite von 2 m. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

b) Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw mit ihren Zufahrten im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

c) Baumscheiben im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit Arten der nachfolgenden Kräuter und Staudenliste zu begrünen.

Kräuter- und Staudenliste:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wiesen-Scharfgarbe | *Achillea millefolium* | Sumpf-Schwertlilie | *Iris pseudacorus* |
| Kriechender Günsel | *Ajuga reptans* | Wiesen-Witwenblume | *Knautia arvensis* |
| Ochsenzunge | *Anchusa officinalis* | Weiße Taubnessel | *Lamium album* |
| Busch-Windröschen | *Anemone nemerosa* | Frühlingsplatterbse | *Lathyrus vernus* |
| Wald-Engelwurz | *Angelica sylvestris* | Wiesen-Margaritte | *Leucanthemum vulgare* |
| Katzenpfötchen | *Antennaria dioica* | Gewöhnlicher Hornklee | *Lotus corniculatus* |
| Färberkamille | *Anthemis tinctoria* | Wald-Hainsimse | *Luzula sylvatica* |
| Wiesen-Kerbel | *Anthriscus sylvestris* | Gewöhnlicher Gilbweiderich | *Lysimachia vulgaris* |
| Gewöhnliche Akelei | *Aquilegia vulgaris* | Blut-Weiderich | *Lythrum salicaria* |
| Aronstab | *Arum maculatum* | Rosen-Malve | *Malva alce* |
| Gewöhnlicher Frauenfarn | *Athyrium filix-femina* | Moschus-Malve | *Malva moschata* |
| Rippenfarn | *Blechnum spicant* | Fieberklee | *Menyanthes trifolia* |
| Pfirischblättrige Glockenblume | *Campanula persicifolia* | Brunnenkresse | *Nasturtium officinale* |
| Acker-Glockenblume | *Campanula rapunculoides* | Gelbe Teichrose, Mummel | *Nuphar lutea* |
| Nesselblättrige Glockenblume | *Campanula trachelium* | Dornige Hauhechel | *Ononis spinosa* |
| Wiesen-Schaumkraut | *Cardamine pratensis* | Hohe Schlüsselblume | *Primula elatior* |
| Silberdistel | *Carlina acaulis* | Wiesen-Schlüsselblume | *Primula veris* |
| Wiesen-Kümmel | *Carum carvi* | Küchenschelle | *Pulsatilla vulgaris* |
| Wiesen-Flockenblume | *Centaurea jacea* | Wiesen-Salbei | *Salvia pratensis* |
| Scabiosen-Flockenblume | *Centaurea scabiosa* | Tauben-Scabiose | *Scabiosa columbaria* |
| Rispen-Flockenblume | *Centaurea stoebe* | Scharfer Mauerpfeffer | *Sedum acre* |
| Wegwarte | *Cichorium intybus* | Taubenkropf-Leinkraut | *Silene vulgaris* |
| Wilde Möhre | *Daucus carota* | Rainfarn | *Tanacetum vulgare* |
| Fingerhut | *Digitalis pupurea* | Wiesenraute | *Thalictrum flavum* |
| Wilde Karde | *Dipsacus fullonum* | Rot-Klee | *Trifolium pratense* |
| Gewöhnlicher Wurmfarn | *Dryopteris filix-mas* | Weiß-Klee | *Trifolium repens* |
| Wasserdost | *Eupatorium cannabinum* | Großblütige Königskerze | *Verbascum densiflorum* |
| Gundermann | *Glechoma hederacea* | Wald-Ehrenpreis | *Veronica officinalis* |
| Gewöhnliches Sonnenröschen | *Helianthemum nummularium* | | |

d) Es ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 - 3.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keinen Anlockeffekt für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine unnötige Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird.

e) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15 %) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten. Der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.

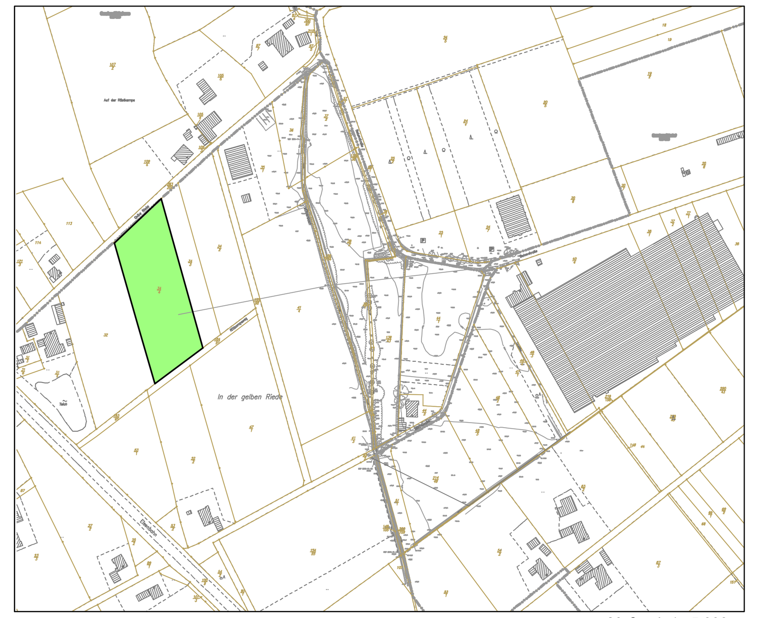
1.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf dem Flurstück 34/4 der Flur 3 in der Gemarkung Föckinghausen, Stadt Melle (Lage: s. nachstehender Übersichtsplan) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) ist die Anlage einer Ackerparzelle durch Selbstbegrünung - Ackerbrache - vorzusehen. Um den Bruthabitatanforderungen der Feldlerche an dauerhaft offenen bis schwach/lückig bewachsenen Flächen gerecht zu werden, ist die Anlage und regelmäßige Pflege einer Kurzzeitbrache umzusetzen. Um das Entwicklungsziel zu gewährleisten, wird ein Flächenmanagement mit regelmäßiger Bodenbearbeitung erforderlich. Dieses ist wie folgt auszugestalten:

- Entwicklung und Erhalt einer Schwarzbrache mit jährlicher Bodenbearbeitung.
- Die Bodenbearbeitung ist in Abhängigkeit der Bodenart und ev. Problempflanzenbewuchs (schwerer Boden/Problempflanzen) durch Pflügen zu gewährleisten.
- Die Bodenbearbeitung kann entweder im Spätsommer/Herbst (ab August) erfolgen, so dass für die Überwinterung noch mindestens 30 % Deckung an Ackerwildkräutern aufläuft oder im Frühjahr bis spätestens zum 31.03.
- In Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit zum Zeitpunkt des Pflügens müsste ggf. nach wendender Bodenbearbeitung ein weiterer Arbeitsgang zur Herstellung einer feinkrümeligen Oberfläche durchgeführt werden.
- Zur Bekämpfung von Disteln kann ab Mitte Juli eine Hochmahd erfolgen. Die Schnitt- oder Mulchhöhe sollte bei mind. 40 cm liegen.
- In der naturschutzfachlich eher unkritischen Phase (20.09. bis 31.03.) kann (bei starkem Unkrautdruck auf Nachbarflächen) auch eine wiederholte flache Bodenbearbeitung (eine Arbeitsbreite im Randbereich zu Nachbarkulturen) erfolgen.
- Auf dem brachliegenden Ackerland ist im Zeitraum vom 01.04. bis 30.06. das Mähen oder Zerkleinern des Aufwuchses nicht gestattet.
- Auf der Ackerbrache dürfen keine Düngemittel und Biozide eingesetzt werden.
- Ein gelegentliches Befahren der Fläche im Straßenrandbereich (Vorgewende) zur Bearbeitung der westlich angrenzenden Ackerflächen ist möglich.

Die CEF-Maßnahme ist vor Aufnahme jeglicher Nutzungsänderung bzw. Bautätigkeit fertigzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme zu melden.

Für die erfolgreiche Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der vorgesehenen CEF-Maßnahme wird ein maßnahmenbezogenes, jährliche Monitoring mit der Möglichkeit zur Anpassung/ Ergänzung/ Änderung des Maßnahmentyps unter Beteiligung der Naturschutzbehörde empfohlen.




Maßstab 1 : 5.000

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß nachstehender Gehölzliste zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Laubbäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.

b) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem heimischen, großkronigen, standortgerechten Laubbaum gemäß nachstehender Gehölzliste je angefangene sechs Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m³, Stammumfang 16 bis 18 cm).

c) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

d) Auf den Baugrundstücken sind lebende Hecken mit standortgerechten, heimischen Arten gemäß nachstehender Gehölzliste an den Grundstücksgrenzen als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen (Größe bei Anpflanzung: 100-125 cm). Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Ein- und Ausfahrten und sonstige Grundstückszugänge sowie Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an Flächen zur Entwicklung von Sichtschutzpflanzungen (Fläche M-4) oder zur Regenrückhaltung angrenzen.

e) Die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme der Gebäude auszuführen (§ 178 BauGB).

f) Für die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden:

Gehölzliste

| Baumarten: | | Straucharten: | |
|---|---|---|---|
| Feld-Ahorn | *Acer campestre* | Gewöhnliche Berberitze | *Berberis vulgaris* |
| Spitz-Ahorn | *Acer platanoides* | Kornellkirsche | *Cornus mas* |
| Berg-Ahorn | *Acer pseudoplatanus* | Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Schwarz Erle | *Alnus glutinosa* | Hasel | *Corylus avellane* |
| Sand-Birke | *Betula pendula* | Besen-Ginster | *Cytisus scoparius* |
| Moor-Birke | *Betula pubescens* | Pfaffenhütchen | *Euonymus europaeus* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* | Faulbaum | *Frangula alnus* |
| Ess-Kastanie | *Castanea sativa* | Liguster | *Ligustrum vulgare* |
| Zweigriffliger Weißdorn | *Crataegus laevigata* | Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* |
| Eingriffliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* | Gewöhnliche Traubenkirsche | *Prunus padus* |
| Rot-Buche | *Fagus sylvatica* | Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Holz-Apfel | *Malus sylvestris* | Kreuzdorn | *Rhamnus cathartica* |
| Zitter-Pappel | *Populus tremula* | Hunds-Rose | *Rosa canina* |
| Vogel-Kirsche | *Prunus avium* | Brombeere | *Rubus fruticosus* |
| Trauben-Eiche | *Quercus petraea* | Ohr-Weide | *Salix aurita* |
| Stiel-Eiche | *Quercus robur* | Sal-Weide | *Salix caprea* |
| Silber-Weide | *Salix alba* | Grau-Weide | *Salix cinerea* |
| Hohe Weide | *Salix x rubens* | Bruch-Weide | *Salix fragilis* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* | Lorbeer-Weide | *Salix pentandra* |
| Winter-Linde | *Tilia cordata* | Purpur-Weide | *Salix purpurea* |
| Sommer-Linde | *Tilia platyphyllos* | Mandel-Weide | *Salix triandra* |
| | | Korb-Weide | *Salix viminalis* |
| | | Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| | | Trauben-Holunder | *Sambucus racemosa* |
| | | Wolliger Schneeball | *Viburnum lantana* |
| | | Gemeiner Schneeball | *Viburnum opulus* |

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig im Nahbereich des Mühlenbachs und ist randlich mit Plaggeneschen bedeckt (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung). Nordöstlich des Areals befinden sich vorgeschichtliche Fundstellen in Form eines ausgedehnten Urnenfriedhofs der jüngeren Bronze- bis vorrömischen Eisenzeit (ca. 1200-300 v.Chr.) sowie eine mehrperiodige Siedlungsstelle. Somit sind auch im Plangebiet bislang unbekannte archäologische Fundstellen begründet zu vermuten, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden.

Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte 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 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 vier 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.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

2.4 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien wird empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.5 Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt (Gerüche, Geräusche, Stäube), die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

2.6 Artenschutz

a) Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau-/ Abriss-/ Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand), die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden.

Sollte die Entfernung von Gehölzen, das Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau-/ Abriss-/ Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Baumfällarbeiten: Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten älterer Bäume (Stammdurchmesser > 30 cm) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. November und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Zudem sind diese vor einer Fällung durch eine fachkundige Person hinsichtlich ihrer Eignung/Funktion als Quartier für Fledermäuse und als dauerhafter Nistplatz für Brutvögel (Baumhöhlen) sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen.

Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Beim Feststellen von Fledermaus- oder Brutvogelarten genutzten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Sollten die Baumfällarbeiten älterer Bäume außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.7 Jettiefflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

2.8 Bahnlärm

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf diese Emissionen beziehen, werden seitens des Schienenbaulastträgers nicht anerkannt.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Melle, den .................... (SIEGEL)

..................................
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ........................ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ........................ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den ....................

..................................
Stadtbaurat

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Föckinghausen, Flur 2 und Flur 3
Gemarkung Oldendorf, Flur 6

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.11.2019). 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.

Osnabrück, den ........................

Geschäftsnachweis: L4-0851/2019

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) ...........................................

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ........................ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ........................ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ........................ bis ........................ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den ....................

..................................
Stadtbaurat

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ........................ als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den ....................

..................................
Stadtbaurat

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ........................ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ........................ rechtsverbindlich geworden.

Melle, den ....................

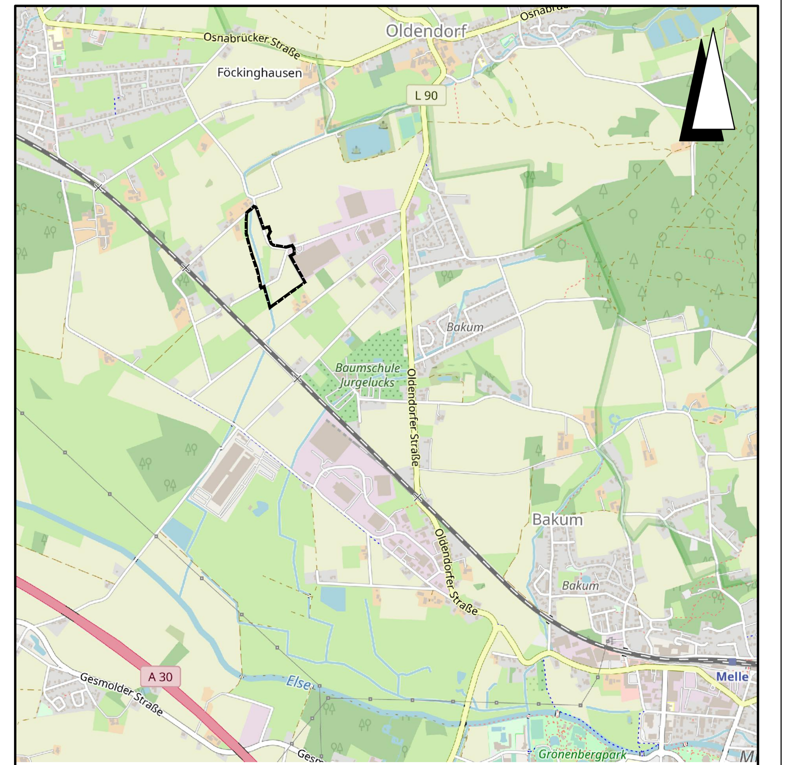
..................................
Stadtbaurat

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den ....................

..................................
Stadtbaurat




Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N


Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2022-03-03


| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 2022-03 | Rl |
| gezeichnet | 2022-03 | Ber |
| geprüft | | |
| freigegeben | | |

Plan-Nummer: H:\MELLE\217204\PLAENE\BP\bp_bplan-Oldendorfer-Heide_10.dwg(Layout1)

Melle Die Stadt.

Landkreis Osnabrück

# BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung"

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1.000