

### 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, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 - Auf dem Bruchkamp", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, 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 Bakum, Flur 18 u.a.  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2022  
 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 04.02.2022). 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: L4-0071/2022

**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 ausliegen.

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 - Auf dem Bruchkamp" 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 Formvorschriften 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

### Planzeichenerklärung

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

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

**GE** Gewerbegebiete

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

**I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

**0,8** Grundflächenzahl **5,0** Baumassenzahl

**OK** Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)

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

**a** abweichende Bauweise **Baugrenze**

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**9. Grünflächen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

**12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

**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)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Einzelbäume

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

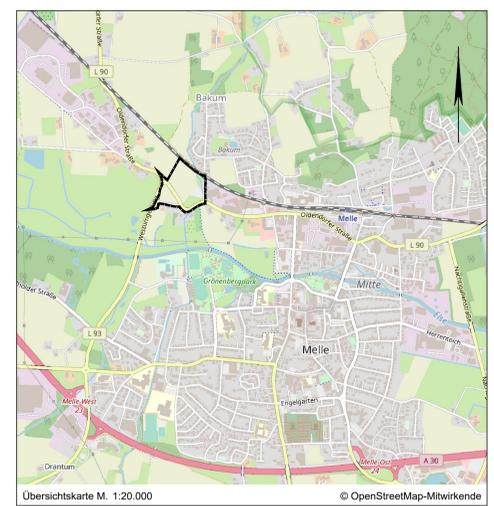
Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

OD / FS Ortsdurchfahrt (gem. § 4 NStrG) / Freie Strecke

- ### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO**
- a) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- b) Abweichend von der vorstehenden Regelung sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsstellen müssen in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebiets ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein (höchstens 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes). Das Warenangebot muss aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden. Flächen mit zentralrelevantem und natversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der "Meller Liste" des Einzelhandelskonzepts der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> als Nebensortiment beschränkt.
- | Zentralrelevante Sortimente<br>= aperiodischer Bedarf   | Nicht-zentralrelevante Sortimente<br>= aperiodischer Bedarf  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Antiquitäten (ohne antike Möbel)</li> <li>Bekleidung, Wäsche</li> <li>Sanitärwaren</li> <li>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf, Büroartikel</li> <li>Spezialartikel, Bekleidung und -geräte, Campingartikel</li> <li>Schuhe, Lederwaren</li> <li>Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>Baby- / Kinderartikel, Kinderwagen, Autokinderstühle</li> <li>Haushaltswaren, Glas / Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen</li> <li>Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>Musikinstrumente / Musikalien</li> <li>Gartenerden / Zubehör</li> <li>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer</li> <li>Zubehör, Telekommunikation, Foto</li> <li>Uhren, Schmuck, Optik, Musik</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Baumaterialien</li> <li>Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)</li> <li>Büromaschinen</li> <li>Farben, Lacke</li> <li>Fahrräder und Zubehör</li> <li>Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)</li> <li>Elektrogeräte (weiße Ware)**</li> <li>Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>Lampen, Leuchten, Leuchtentwürfe</li> <li>Möbel (inkl. Matratzen, antike Möbel, Gartenmöbel)</li> <li>Sanitär / Fliesen</li> <li>Tapeten</li> <li>Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>Zoobedarf, Tierernährung</li> <li>Reisportartikel, Angel- und Jagdbedarf</li> <li>baumaterialienrelevante bauchaltswaren (z. B. Aufbewahrungskisten, Wäscheschränke)</li> </ul> |
- GMA Empfehlungen, mit anderer Einordnung ab 2011/2012
- c) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- d) Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude - wie in der offenen Bauweise - mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken**
- a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten zertifizierten Regioasptumischung (VWV-Regioaspten oder RegioZert) 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 1,50 m. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- b) Stellplatzanlagen für Pkw auf den Baugrundstücken 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 sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 2) zu begrünen (VWV-Regioaspten oder RegioZert).
- d) Es ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Naturnahhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 - 3.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen sind zulässig, um keinen Anlockeffekt für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszustatten, dass eine unnötige Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird. Diese Maßnahmen gelten als nachtsinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich potenziell empfindlichen Vögeln.
- e) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m<sup>2</sup> sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflektionsarmem Glas auszustatten. Der Leitfaden "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.
- f) Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben (dies ergibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere).
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen**
- Wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ggf. ergänzt.*
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109)**
- Wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ggf. ergänzt.*

- 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- a) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.
- b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfelder sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.
- c) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbäum angefangene 6 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m<sup>2</sup> und mindestens 12 m<sup>3</sup> Stammumfang 16 bis 18 cm).
- 1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Innerhalb der festgesetzten Fläche ist bei Abgabe von Gehölzen ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen, so dass der geschlossene Charakter/Sichtschutz erhalten bleibt.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO**
- 2.1 Dachausbildung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
- Es sind nur nach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile sowie Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- 2.2 Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO**
- Grundstückeinfriedungen sind durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- 3.1 Überplanung des Bebauungsplans "Westlich Stadtkernlastungsstraße Melle-Mitte"**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 3.2 Rechtliche Grundlagen**
- In dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden in der technischen Verwaltung der Stadt Melle, Schörenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.
- 3.3 Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Feuersteinen -), 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 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 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.
- 3.4 Verkehrliche Immissionen**
- Das Plangebiet wird insbesondere von der Hauptbahnstrecke (Osnabrück-Löhne) von Landesstraßen 90 (Oldendorfer Straße) und 93 (Westumgehung) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsflächen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.5 Landschaftliche Immissionen**
- Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Äcker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Geräusche, Stäube). 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.
- 3.6 Telekommunikation**
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- 3.7 Besonderer Artenschutz**
- Wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ggf. ergänzt.*
- 3.8 Pflanz- und Gehölzliste**
- Wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ggf. ergänzt.*



**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Melle-Curtz-Str. 43 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/980-0 • Fax 05407/980-88	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 2023-08-09		bearbeitet	2023-08
		gezeichnet	2023-08
		geprüft	
		freigegeben	

Pfad: H:\MELLE\221336\PLAENE\B\Bp\_bplan-Bruchkamp\_02.dwg(Lay01)

**Melle** Stadt Melle  
 Bebauungsplan  
 "Gewerbegebiet - Auf dem Bruchkamp"

mit örtlichen Bauvorschriften

**Vorentwurf** Maßstab 1:1.000

Projektum: 2023-08-11 Sperrdatum: 2023-08-09