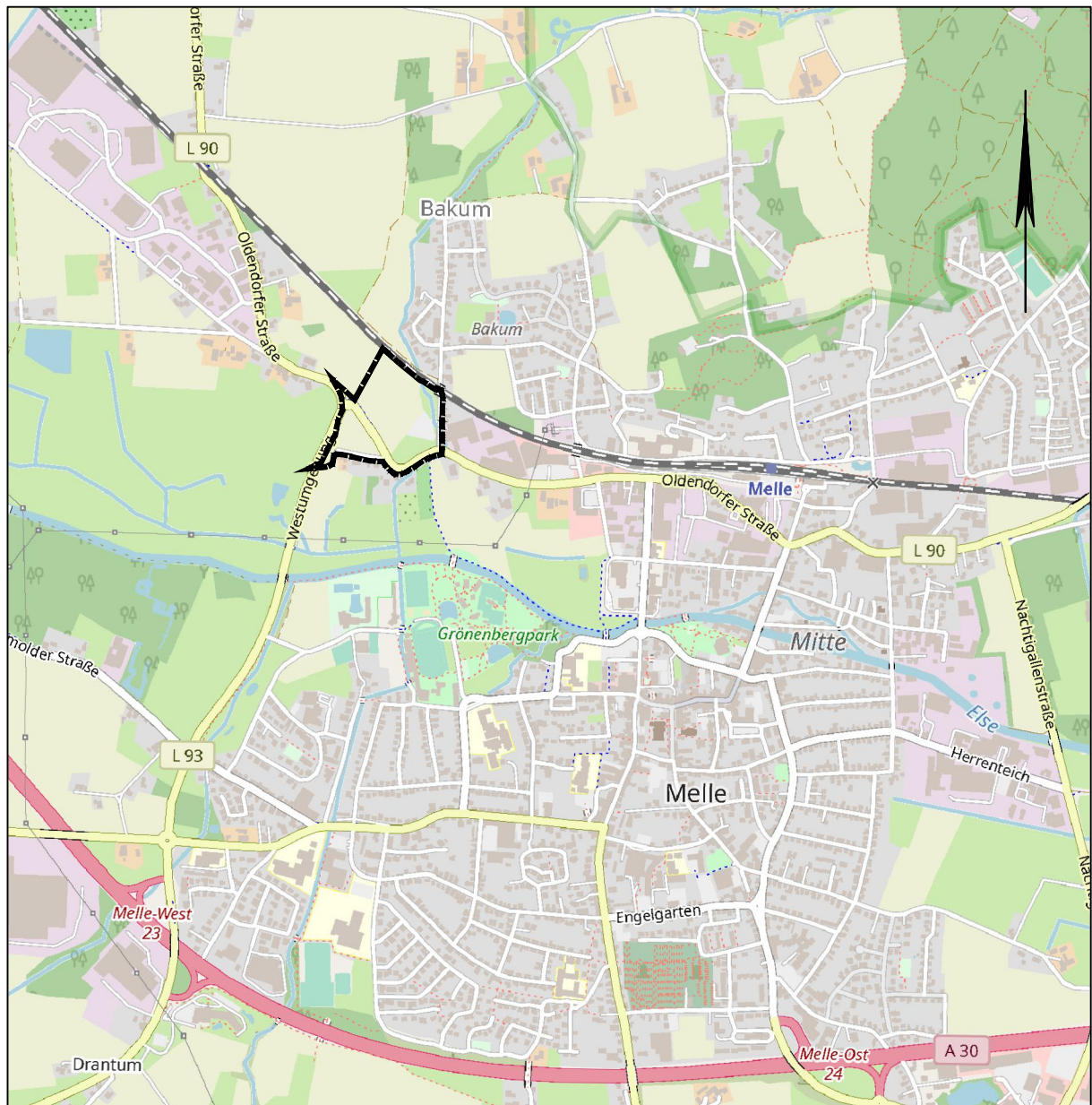




Übersichtskarte M. 1:20.000

© 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, 2023-08-09

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-08	RI
gezeichnet	2023-08	Ber
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\MELLE\221336\PLAENE\BP\bp_bplan-Bruchkamp_02.dwg(Layout1)



Stadt Melle

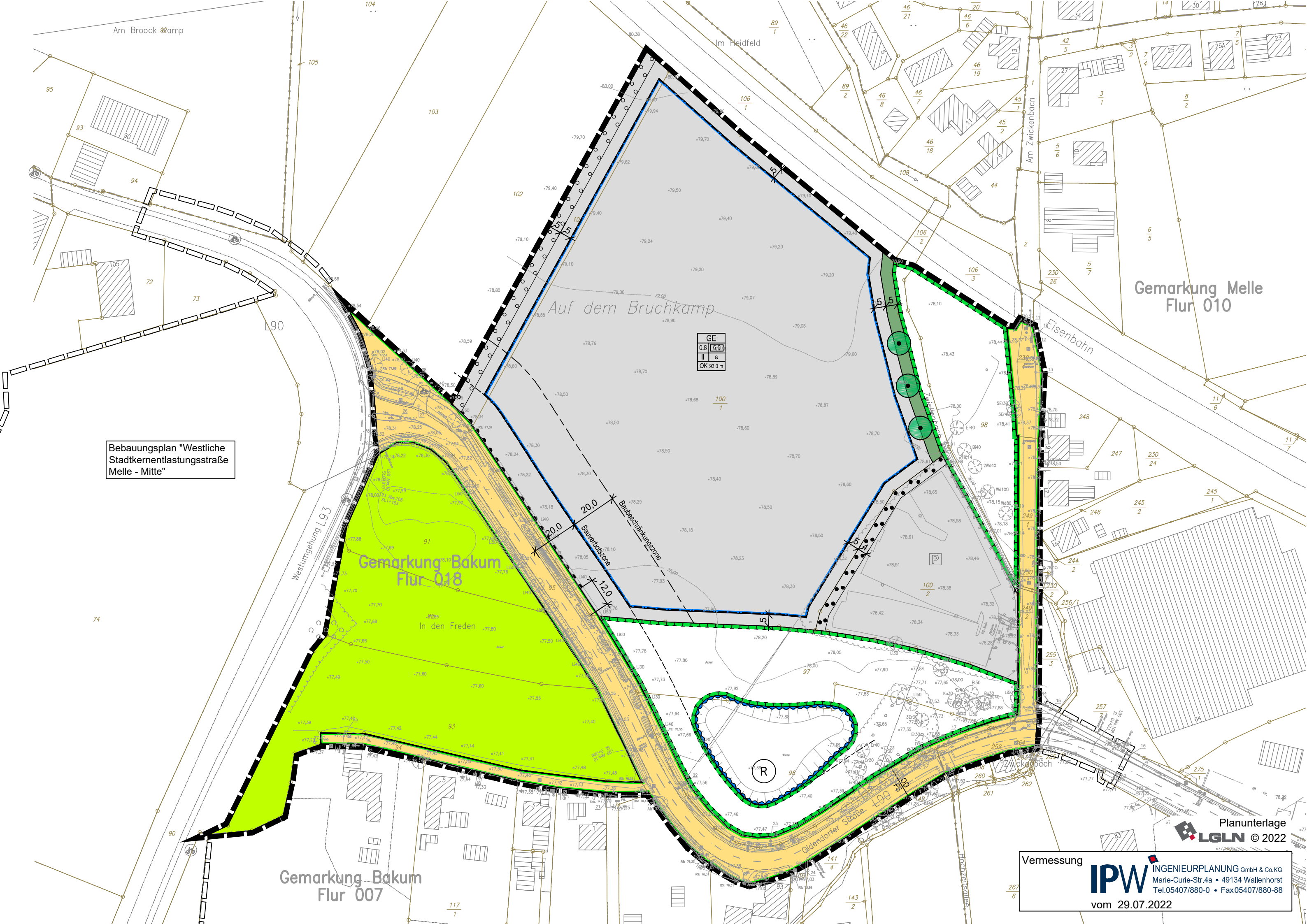
Bebauungsplan

"Gewerbegebiet - Auf dem Bruchkamp"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.500



Bebauungsplan "Westliche
Stadtkernentlastungsstraße
Melle - Mitte"

Gemarkung Bakum
Flur 018

Gemarkung Bakum
Flur 007

Gemarkung Melle
Flur 010

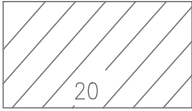
Planunterlage
LGLN © 2022

Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
vom 29.07.2022

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

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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
----	----------------

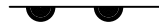
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

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)

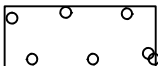


Flächen für die Landwirtschaft

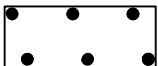
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



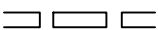
zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

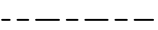


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

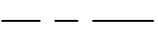
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



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 (GEe) gemäß § 8 BauNVO

- a) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- b) Abweichend von der vorstehenden Regelung sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten 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 Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebiets ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumassee 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 zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzepts der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² als Nebensortiment beschränkt.

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
▪ <u>Antiquitäten</u> (ohne antike Möbel) ▪ <u>Bekleidung, Wäsche</u> ▪ <u>Sanitätswaren</u> ▪ <u>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf, Büroartikel</u> ▪ <u>Sportartikel, -bekleidung und -geräte, Campingartikel</u> ▪ <u>Schuhe, Lederwaren</u> ▪ <u>Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</u> ▪ <u>Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze</u> ▪ <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen</u> ▪ <u>Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</u> ▪ <u>Musikinstrumente / Musikalien</u> ▪ <u>Gardinen / Zubehör</u> ▪ <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u> ▪ <u>Uhren, Schmuck, Optik, Akustik</u>	▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. <u>Teppiche</u> und Teppichböden) ▪ Büromaschinen ▪ Farben, Lacke ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)** ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Matratzen, antike Möbel, Gartenmöbel) ▪ Sanitär / Fliesen ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf, Tiernahrung ▪ Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf ▪ baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	
▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> ▪ <u>Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren</u> ▪ <u>Schnittblumen</u> ▪ <u>Zeitschriften / Zeitungen</u>	

GMA Empfehlungen, **rot** = andere Einordnung als 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) Vergnügungsstätten 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 Regiosaatgutmischung (VWW-Regiosaaten 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 Düngemittel 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 (VWW-Regiosaaten oder RegioZert).
- 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 sind zulässig, 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. Diese Maßnahmen gelten als nachtinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich potenziell empfindlichen Vogelarten.
- 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.
- 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 Belichtungsflächen 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 Laubbaum je angefangene 6 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m³, Stammumfang 16 bis 18 cm).

1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist bei Abgang 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 flach 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

Grundstückseinfriedigungen 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 Stadtkernentlastungsstraße 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

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden in der technischen Verwaltung der Stadt Melle, Schürenkamp 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, 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 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 Denkmalschutzbehörde 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 Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.5 Landwirtschaftliche 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 Acker- 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.