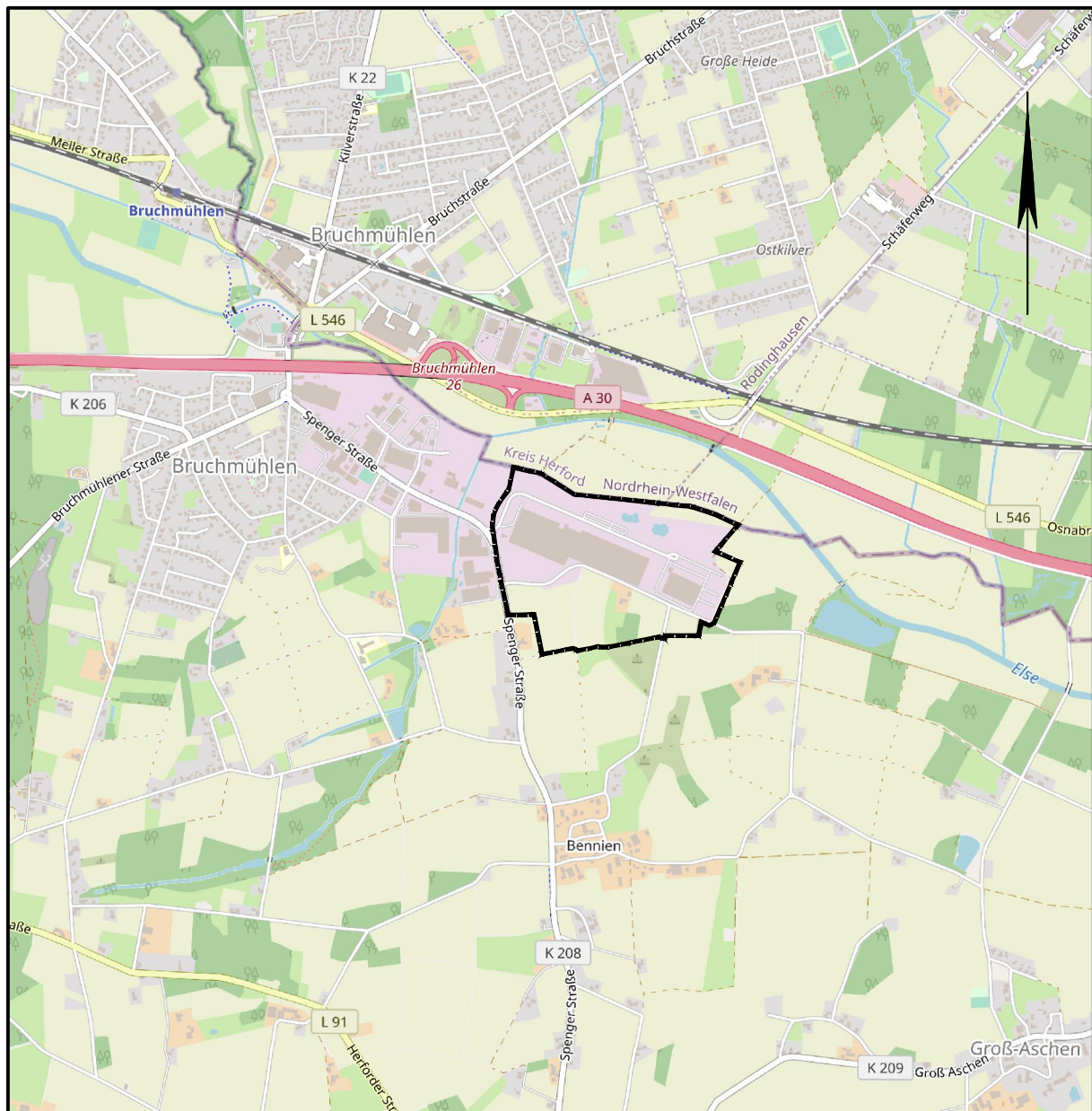




Übersichtskarte M. 1:25.000

© 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, 2023-09-27

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-09	RI
gezeichnet	2023-09	Ber / Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\MELLE\221190\PLAENE\BP\bp_bplan-Bruche-Ost_13.dwg(B-Plan)



Landkreis Osnabrück

BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Bruche-Ost",
2. Änderung und Erweiterung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1:2.500

Plan Nr. 7/1
"Lübeck-West"

Plan Nr. 12
"Gebiet Hölferdeich"

Bebauungsplan Nr. 12
"Gewerbegebiet Hölferdeich"

Land Nordrhein-Westfalen

FFH-Gebiet „Eise und obere Hase“

Auf dem Bruche

AUF DEM FELDE

Gemarkung Bennien
Flur 005

GE-1.1
0.8
III
OK (L) = über 100m
65 dB(A) / 50 dB(A)

GE-1
0.8
III
OK (L) = über 100m
60 dB(A) / 45 dB(A)

GE-1.2
0.8
III
OK (L) = über 100m
65 dB(A) / 50 dB(A)

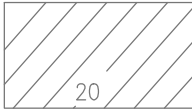
GE
0.8
III
OK (L) = über 100m
60 dB(A) / 45 dB(A)

GE-2
0.8
III
OK (L) = über 100m
65 dB(A) / 50 dB(A)

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		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE

Gewerbegebiete

GI

Industriegebiete

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)

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

9,0

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

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



öffentliche Grünflächen



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; hier: naturnahe Regenrückhaltung



Wasserflächen

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



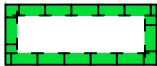
Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

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)



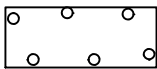
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A-1

Flächen für Ausgleich und naturnahe Regenrückhaltung nebst oberflächiger Zu- und Ableitung

A-2

Waldvorpflanzung

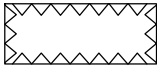


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

60 dB(A) / 45 dB(A) Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²



Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
Richtungssektor

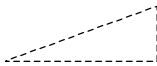
III. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 und 6a Satz 1 BauGB)



Festgesetztes/verordnetes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

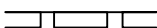


Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06

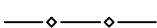


Grundwassermessstelle

V. Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



vorhandenes 10kV-Erdkabel vom Windpark Bennien zur Übergabestation an Spenger Straße

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO

- a) Es sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die durch Planeinschrieb festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 der Betriebsfläche 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. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:

Rechtswert: $x = 32.463.924,00$

Hochwert: $y = 5.782.555,00$

Richtungs- sektor	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.}}$ in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende		
A	237,0	264,0	3	3
B	264,0	269,0	2	2
C	269,0	273,3	4	4
D	273,3	286,0	0	0
E	286,0	352,0	4	3
F	352,0	42,0	6	6
G	42,0	122,0	7	7
H	122,0	215,0	3	3
I	215,0	234,0	1	0
J	234,0	237,0	0	0

- b) Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO – außer in GI-2 – nicht zulässig.
- c) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- d) Abweichend von der Regelung unter c) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbe-/Industriegebietes 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 zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m^2 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</u> (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) ▪ <u>Musikinstrumente / Musikalien</u> ▪ <u>Gardinen / Zubehör</u> ▪ <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u> ▪ <u>Uhren, Schmuck, Optik, Akustik</u>	▪ <u>Baustoffe, Baumarktartikel</u> ▪ <u>Bodenbeläge</u> (inkl. <u>Teppiche</u> und Teppichböden) ▪ <u>Büromaschinen</u> ▪ <u>Farben, Lacke</u> ▪ <u>Fahrräder und Zubehör</u> ▪ <u>Gartenbedarf</u> (inkl. Pflanzen) ▪ <u>Elektrogroßgeräte</u> (weiße Ware)** ▪ <u>Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</u> ▪ <u>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</u> ▪ <u>Möbel</u> (inkl. Matratzen, antike Möbel, Gartenmöbel) ▪ <u>Sanitär / Fliesen</u> ▪ <u>Tapeten</u> ▪ <u>Werkzeuge, Eisenwaren</u> ▪ <u>Zoobedarf, Tiernahrung</u> ▪ <u>Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf</u> ▪ <u>baumarktrelevante Haushaltswaren</u> (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

- e) 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.
- f) Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig (gilt nicht für Betriebstankstellen als unselbstständige Nutzung / Nebenanlage).
- g) Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- h) 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.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Überschreitungen der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen (OK) durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (wie Siloanlagen und ähnliches) mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche dürfen im GI-1.1 um bis zu 15 m und im GI-1.2, GI-2, GE-1 und GE-2 um bis zu 5 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

1.3 Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

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

1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Aufwallungen sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- a) Innerhalb der festgesetzten Flächen A-2 ist ein gestufter Waldrand zu entwickeln. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden (nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4).
- b) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten zertifizierten Regiosaatzgutmischung (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. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.
Abweichend hiervon ist auf höchstens 25 v.H. dieser nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke auch eine ziergärtnerische Nutzung zulässig.
- c) 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.
- d) Baumscheiben sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 2) zu begrünen (VWW-Regiosaaten oder RegioZert).
- e) Es ist nur insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine unnötige Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird.
- f) 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) oder die Fachbroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von der schweizerischen Vogelwarte (2022) ist zu berücksichtigen.

- g) Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben (dies ergibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere).
- h) Das nordöstliche Nebengebäude der Hofstelle Bennier Straße 99 bleibt erhalten und wird für artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Rauchschwalben und Zwergfledermäuse genutzt. Die Fläche östlich des Gebäudes bis zur Fläche für die Wasserwirtschaft mit paralleler Hecke bleibt frei, das vorhandene Grünland wird erhalten und extensiv genutzt oder als blütenreiche halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt.

Der Verlust von zwei Revieren der Rauchschwalbe ist über mindestens vier künstliche Nisthilfen in dem Gebäude auszugleichen und dauerhaft zu sichern. Das Gebäude muss zur Brutzeit (Ende März bis Ende September) zugänglich für die Tiere bleiben (halboffene Stalltür, offene Fenster). Sofern Teile des Gebäudes einer weiteren Nutzung zugeführt werden, ist die Ungestörtheit der Nistplätze und artgerechte Ausgestaltung des Raumes sicherzustellen (Umweltbaubegleitung). Rauchschwalben brüten überwiegend innerhalb landwirtschaftlicher Gebäude, häufig in offenen Viehställen (hohes Insektenangebot). Hilfreich zur Ansiedlung sind vorhandene Reviere im nahen Umfeld der Maßnahme. Insektenreiche Nahrungshabitate (Gewässer, Grünland etc.) müssen im Umfeld von ca. 500 m vorhanden sein. Die Habitatanforderungen der Rauchschwalbe sind gut bekannt, die Wirksamkeit der Maßnahme ist belegt und sie ist kurzfristig herstellbar. Die Maßnahme ist vor dem Eingriff in die Lebensstätte auf der Hofstelle Bennier Straße 99, bzw. vor der auf den Eingriff folgenden Brutzeit (ab März) funktionsfähig umzusetzen.

Der Verlust des Zwergfledermausquartieres (Sommerquartier und vermutlich Winterquartier) ist über die Herstellung von fünf Ersatzquartieren in oder an dem zu erhaltenden Nebengebäude als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) zu kompensieren. In störungsarmer Umgebung sind Ersatzquartiere durch die Entwicklung von neuen Quartierstrukturen wie die Anbringung von Verschalungen, Flachkästen oder Fassadenkästen, die Anlage von spaltenreichen Strukturen an Wänden oder Mauern, Löchern in Hohlblockwänden, die Optimierung von Quartierstrukturen, das Öffnen von Dachkästen und anderen Abschlüssen als Zugang zu (potenziellen) Quartieren wie z.B. Hohlräumen in Abstimmung mit einer fledermauskundigen Person herzustellen (Umweltbaubegleitung). Folgende Kastentypen sind geeignet: Rundkästen (z.B. die Typen Fa. Schwegler: Typ 2F, 2FN; Fa. Strobel: Rundkasten; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH - Bayrischer Giebelkasten) und Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeldt) sowie Einbausteine verschiedener Bauart (Kastentypen, die in die Wände integriert werden oder auf Wände aufgeschraubt werden), bspw. Fledermauseinbausteine der Firmen Hasselfeldt, Schwegler und Strobel. Die Vorrichtungen sind alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Anbringung erfolgt in mindestens 3 m Höhe. Auf unbeleuchtete An- und Abflugmöglichkeit ist zu achten. Die Maßnahme ist möglichst 1-2 Jahre vor dem Eingriff in die Lebensstätte auf der Hofstelle Bennier Straße 99 umzusetzen, um eine durchgängige Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten.

Nach Fertigstellung dieser CEF-Maßnahmen ist eine Abnahme durch das Umweltbüro der Stadt Melle zu veranlassen.

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 (nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4).

- b) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist parallel zur Grenze des Geltungsbereiches eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen (nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4).
- c) Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine naturnahe Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen (nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4).
- d) 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, nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4). Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.
- e) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals, nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4). Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.
- f) 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, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.
- g) Je angefangene 200 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m³, Stammumfang 16 bis 18 cm, nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4). Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

2.1 Außenfassaden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Außenfassaden der Gewerbebauten sind mit gebrochenen Farbtönen zu gestalten (RAL 1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1020, 1024, 1027, 3012, 5024, 6013, 6019, 7002, 7032, 7033, 7034, 7035, 7038, 9006, 9018).

Ausschließlich weiße Farbstufen — z. B. 9001, 9002, 9003 und 9010 — sind nur zulässig, wenn sie entweder durch farbliche Fensterelemente bzw. Gliederungselemente anderer Art deutlich erkennbar unterbrochen sind oder mit farbigen Fassadenverkleidungen - z. B. RAL-Töne (siehe oben) teilweise (zumindest 30 %) versehen bzw. verklinkert werden.

Zulässig sind auch weiße Farbstufen, wenn sie durch Fassadenbegrünungen in einer Fläche von mind. 30 % unterbrochen bzw. gegliedert werden.

2.2 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.

2.3 Werbeanlagen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO

a) Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

b) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.

2.4 Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Grundstückseinfriedungen sind nur durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4). Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB und sonstige Hinweise**

3.1 Überplanung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bruche - Ost - Änderung und Erweiterung“

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche - Ost - Änderung und Erweiterung“ vollständig überplant. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.2 Besonderer Artenschutz

a) Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen, darf der Gebäudeabriss nur außerhalb der Vogelbrutzeit (i.d.R. Ende März bis Ende Juni, bei Zweitbruten bis Ende September) und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Ende April bis Ende August) erfolgen. Zudem ist eine Winterquartiernutzung durch Zwergfledermäuse anzunehmen. Als bevorzugter Abrisszeitpunkt ist daher der September zu nennen (je nach Witterung noch Oktober/November), da dann die Wochenstubenzeit beendet ist, und die Tiere vor der Winterruhe eigenständig in der Lage sind, andere Quartierstandorte aufzusuchen. Ab Ende März ist eine Besiedlung der Gebäude mit Vogelarten zu erwarten. Unmittelbar vor dem geplanten Gebäudeabriss sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf vorhandene Fledermaus- oder Vogelindividuen zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sind Individuen vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Gehölzfällungen, Abräumen von Grünflächen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baumfällarbeiten dürfen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Bäume ab 20 cm Brusthöhendurchmesser müssen unmittelbar vor den Fällarbeiten auf potenziell vorhandene Fledermäuse überprüft werden (ökologische Baubegleitung). Sind Individuen vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um baubedingte Störungen zu vermeiden, die zu einer Aufgabe der Brut des Mäusebussards führen könnten, sollten die Bauarbeiten im Umfeld östlich des Waldes möglichst außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Mitte Juli) erfolgen. Bei einem früheren Baubeginn vor der Brutzeit, mit Dauer der Bauphase in die Brutzeit hinein oder darüber hinaus, kann davon ausgegangen werden, dass der Mäusebussard im Baujahr rechtzeitig auf einen anderen Horstbaum ausweicht und Störungen zur Brutzeit nicht verursacht werden.

Zur Vermeidung einer Störung bedeutender Habitatstrukturen im und an das Plangebiet angrenzend (Jagdhabitats und Quartiere) ist eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen zu vermeiden. Die Beleuchtung im Plangebiet ist möglichst gering zu halten. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, dabei ist der Lichtkegel nach unten auszurichten.

b) Weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden

Hinsichtlich freiwilliger Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden wird in diesem Zusammenhang auf das Artenschutzhaus der Stiftung Ornithologie und Naturschutz in Melle verwiesen, wo u.a. bauliche Elemente mit einem Nutzen für den Artenschutz ausgestellt werden, welche bereits bei der Errichtung von Gebäuden verwendet werden und problemlos in z.B. Fassaden integriert werden können.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

a) Flächenpool

Der Nachweis des naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizits wird innerhalb des Kompensationsflächenpools „Gut Ostenwalde“ auf dem Flurstück 34/7 in Flur 2 der Gemarkung Hustädte mit der Flächenbezeichnung „Am Waldhaus“ nachgewiesen. Auf dieser Fläche erfolgen Aufwertungen durch die Umwandlung von artenarmem Intensivgrünland (GI) zu Strauch-Baumhecken (HFM) und magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA). Es erfolgt eine extensive Grünlandnutzung als Wiese bzw. Mähweide.

b) Amphibien-Schutz

Eine bauliche Inanspruchnahme der Strukturen (Wald, angrenzende Grünlandflächen und Hofstelle mit Gebäuden) innerhalb des Amphibienwanderkorridors darf nur außerhalb der Hauptwanderzeiten und somit im Zeitraum von Mai bis Ende Januar erfolgen.

Die bislang im Umweltbericht zur Ursprungsplanung getroffenen und nachfolgend aufgeführten Regelungen mit Relevanz für die Artgruppe Amphibien bzw. ihrer Wanderbewegungen bleiben bestehen:

- Erhalt der Verbindungsfunktion zwischen den südlich Winterquartieren zu den nördlichen Laichgewässern durch naturnahe Gestaltung des Grabens mit beidseitigen Randstreifen als private Grünflächen zur Anlage von Hecken. Dies dient der Vermeidung von Stoffeinträgen in das Gewässer und die Uferbereiche.
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit nach Süden ausgerichteter Flachwasserzone.
- Die geplante Querung des Mäandergrabens innerhalb der festgesetzten Industriegebiete ist, zur Aufrechterhaltung der Verbindungsfunktion bzw. Durchgängigkeit des Gewässers mittels eines Stelzen- bzw. Rahmendurchlasses mit hochwasserfreien Bermen (lichte Höhe mind. (0,60) 1,00 m x 1,00 m Breite) herzustellen.

Der Verlust von Überwinterungsquartieren des Teichmolches im Bereich der Hofstelle ist durch Neuanlage von Steinhäufen / Mauern auszugleichen. Eine Anlage solcher Strukturen kann in den Randbereichen des geplanten Mäandergrabens bzw. im Randbereich der Flächen für die Wasserwirtschaft erfolgen. Der Standort sollte möglichst sonnig und nah der vorhandenen Strukturen liegen. Die Neuanlage ist aus regionalen Natursteinen, am besten durch Verwendung des vorhandenen Materials der Hofstelle bzw. ihrer Gartenmauern herzustellen. Geeignete Strukturen sind eine mindestens 10 m lange und 60 cm hohe, doppelreihige Trockenmauer oder zwei Steinhäufen mit jeweils 5 cbm Volumen. Die Strukturen können auch kombiniert werden. Ca. 80 % des Steinmaterials muss eine Korngröße von 20 – 40 cm aufweisen. Steinhäufen sind, je nach Grundwasserstand, möglichst bis 80 cm unter Geländeoberfläche zu verbauen. Beim Einbau, ob als Mauer oder Steinhäufen, sind Hohlräume auch unter Geländeoberfläche vorzusehen, auf eine Drainage ist zu achten. Die Steine dürfen nicht vermörtelt werden. Eine Fläche von 50 cm um die Neuanlage sind als mehrjähriger Krautsaum, mit Steinen durchsetzt, zu belassen.

Mit der vorliegenden Planung wird durch die Verlegung der Bennier Straße an den südlichen Rand des Plangebietes die Zerschneidung eines Amphibienwanderkorridors auf ca. 200 m Länge bedingt. Dies führt zu einer Erhöhung der Kollisions- und Tötungsgefahr besonders geschützter Amphibienarten. Zu Aufrechterhaltung des in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Amphibienwanderkorridors sind in diesem Bereich in der neu geplanten Bennier Straße Amphibienunterführungen inklusive

entsprechender Leit- und Sperreinrichtungen zu integrieren. Gemäß den hierzu erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sind sog. Klimatunnel zu verwenden. Hierbei handelt es sich um ein Tunnelsystem mit zur Fahrbahn offenen Lichtschlitzen. Innerhalb des festgestellten ca. 200 m breiten Wanderkorridors sind parallel zur Trasse der neuen Bennier Straße in Anlehnung an das Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straße (M AQ) alle 30 bis 50 m Amphibientunnel vorzusehen. Zwischen diesen Tunneln sind Leit- und Sperreinrichtungen herzustellen. Die Leit- und Sperreinrichtungen sind parallel zur geplanten Straße zu führen und ausgehend von jeweils letztem Durchlass innerhalb des Wanderkorridors um 50 m zu verlängern. Die Funktionsfähigkeit der Leit- und Sperreinrichtung sowie der Amphibiendurchlässe ist vor der Amphibienwanderung zu prüfen und falls erforderlich herzustellen.

c) Boden- und Gehölzschutz

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) in der jeweiligen aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Aufgrund der im Plangebiet teilweise anstehenden verdichtungsempfindlichen Böden sind die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

3.4 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 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.

3.5 Pflanz- und Gehölzliste

Für festgesetzte Anpflanzungen dieses Bebauungsplans wird die Verwendung von Arten dieser Liste heimischer Arten empfohlen:

Baumarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Ess-Kastanie	Castanea sativa

Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Hohe Weide	Salix x rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Straucharten:

Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellane
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

3.6 Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Bundesautobahn 30, der Kreisstraße 208 (Spenger Straße) und der Hauptbahnstrecke Osnabrück-Löhne beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern dieser Anlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.7 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

3.8 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.

3.9 Grunddienstbarkeit

Auf dem Flurstück 62/1 (ehemals 101/62) in Flur 5 der Gemarkung Bennien besteht eine über Grundbucheintragung gesicherte Grundwassergütemessstelle zugunsten des Landes Niedersachsen (Niedersächsisches Umweltministerium). Es gilt:

Das Land Niedersachsen ist berechtigt, in einer Grundstücksfläche von insgesamt 50 m² eine Grundwassergütemessstelle mit 2 Beobachtungsstellen einschließlich der notwendigen Nebenanlagen herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten und zu diesen Zwecken sowie zu regelmäßigen Messungen die Grundstücke jederzeit im erforderlichen Umfange zu betreten und zu benutzen oder durch Beauftragte betreten oder benutzen zu lassen.

Auf der Schutzfläche von 2,5 m im Radius um die jeweilige Beobachtungsstelle dürfen für die Dauer des Bestehens der gesamten Grundwassergütemessstelle keine neuen Gebäude oder andere Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Grundwassergütemessstelle oder den Betrieb und die Unterhaltung beeinträchtigen. Die Schutzfläche ist von jeglicher Nutzung, insbesondere vom Befahren, Düngen, Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln u.a. freizuhalten. Die Art und Weise des Betriebes der Messstelle wird ausschließlich vom Land Niedersachsen oder seinem Beauftragten bestimmt. Bei anderen Maßnahmen, z.B. Verlegung von Leitungen usw. ist die Einwilligung des Landes zu jeder einzelnen Maßnahme einzuholen.

3.10 Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind gemäß § 31 Abs. 2 NStrG im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinanderstehen, wenn eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3.11 Grundwasser

Bei einer vorgesehenen Gründung im Grundwasser ist die Vorlage eines Baugrubenentwässerungskonzeptes mit Angabe der Entwässerungssysteme, Absenkziel und Absenkmenge in m³/d sowie der entsprechenden Einleitungsstelle erforderlich. Für Absenkmengen ab 10 m³/d ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Entsprechende Unterlagen sind gemäß dem Merkblatt „Antragsunterlagen für eine wasserbehördliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung“ zu finden unter Wasserrechtliche Genehmigung für die Entnahme von Grundwasser: Erteilung - Serviceportal | Landkreis Osnabrück (landkreis-osnabrueck.de) und dem Fachdienst Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft, prüffähig vorzulegen.