

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 88) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmaß
	Flurstücksnummer
	Wohngebäude mit Hausnummern
	Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
	1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) sonstige Sondergebiete: Lebensmitteldiscountmarkt
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO) 0,8 Grundflächenzahl
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO) OK Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)
	0 offene Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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
	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- a) Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur ein Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Bäckereiverkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.100 m² zulässig.
- b) Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Meller Sortimentsliste darf nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> Antiquitäten (ohne antike Möbel) Bekleidung, Wäsche Sanitärwaren Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf, Büroartikel Sportartikel, -bekleidung und -geräte, Campingartikel Schuhe, Lederwaren Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe Baby-/Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) Musikinstrumente / Musikalien Gardinen / Zubehör Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto Uhren, Schmuck, Optik, Akustik 	<ul style="list-style-type: none"> Baustoffe, Baumarktartikel Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Farben, Lacke Fahrräder und Zubehör Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) Elektrogeräte (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. Aufbewahrungsböden, Wäscheständer)

davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP

Nahrungs- und Genussmittel

Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren

Schnittblumen

Zeitschriften / Zeitungen

DMA Empfehlungen, rot = andere Einordnung als 2011/2012

- 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- a) Es sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmitel mit einem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird.
- b) 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 matiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten. Der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.
- c) Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben (dies ergibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere).
- d) Baumscheiben sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietsseiner Herkunft (Ursprungsgebiet 2) zu begrünen (VWW-Regiosaaten oder RegioZert).
- e) Im Sonstigen Sondergebiet ist mindestens eine Wildblumen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. künstliche Erdsteinwand, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) anzulegen.
- f) Die nicht überbauten Flächen im Sonstigen Sondergebiet sind durch flächige Einsatz mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung zu extensiv zu bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen zu entwickeln, 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 Randstreifen mit einer Breite bis 1,50 m. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemittel und Pesticiden ist unzulässig.

- 1.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch bestimmte Luft verunreinigende Stoffe
- Die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen ist nicht zulässig.

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- a) Oberirdische Stellplatzanlage für Pkw sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind 3x verpflanzte Bäume, Hochstamm, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 16/18 cm, Drahtballierung zu verwenden; die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² und mindestens 12 m² betragen.
- b) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen, Pflanzqualität Heister/Sträucher, 60-80 cm als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzupflanzen (notwendige Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen).
- c) Im Sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0° - 10°) mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 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
- 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 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag
- Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan vom, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist. Zudem hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Melle im Rahmen des Durchführungsvertrags vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan zu verpflichten, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.
- 3.2 Archäologische 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 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 44333) 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 Abbau 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Gehölzliste
(wird ggf. bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

- 3.5 Landwirtschaftliche Immissionen
- Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis sind Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht auszuschließen; diese führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.
- 3.6 Verkehrliche Schallimmissionen
- Das Plangebiet wird von der Bundesautobahn (A30), der Westerhausener Straße (K221) und der Gesmolder Straße (K228) beeinflusst. Von diesen Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber deren Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.7 Besonderer Artenschutz
(wird ggf. bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)
- 3.8 Oberflächenwasser
(wird ggf. bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 12 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 (NKNomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungsplan Gesmold", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Melle, den (SIEGEL) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Melle, den Stadtbaurat

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Gesmold, Flur 7

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2022

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 24.05.2022). 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: L4-0311/2022

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

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in der Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungsplan Gesmold" und den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

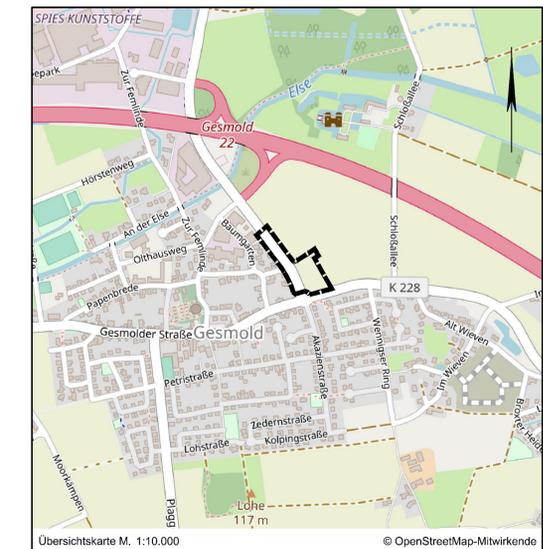
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
	2023-10	RI
	2023-10	Hd
		freigegeben

Wailenhorst, 2023-10-17

Plan: H:\MELLE\222071\PLAENE\B\bbp_bplan-Gesmold_01.dwg(B-Plan)

Melle Die Stadt
Stadt Melle
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Nahversorgungsplan Gesmold"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:1.000

Revisionsplan 2023-10-17