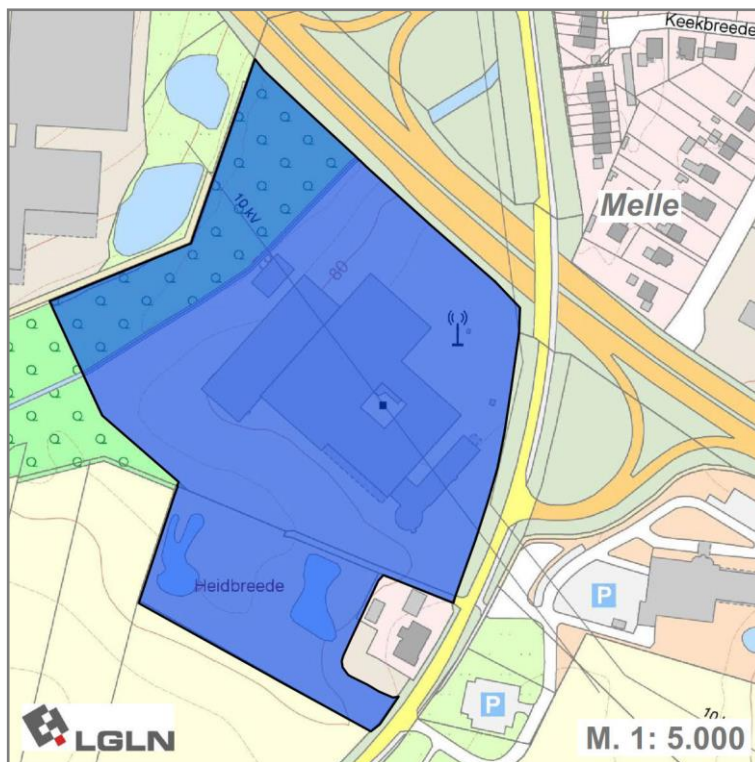


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Melle West“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ sowie dessen 1. Änderung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- a) Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung
- b) Groß- und Einzelhandelbetriebe
- c) Abweichend von der Regelung unter b) 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 Verkaufsflächen 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 m² als Nebensortiment beschränkt.

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

GMA Empfehlungen, rot = andere Einordnung als 2011 / 2012

- 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.
- e) Tankstellen (gilt nicht für Betriebstankstellen als unselbstständige Nutzungen).

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- a) Vergnügungsstätten
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Gesamthöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss).

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 89,5 m NHN zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 150 m. Die Länge der einzelnen Fassadenabschnitte ohne Versprünge ist auf 75 m begrenzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Ausgenommen sind Flächenbefestigungen und Einfriedungen. Bzgl. Einfriedungen gilt die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der als Regenwasserrückhaltebecken festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Becken erhält mindestens eine Grundfläche von 690 m² (ohne Böschungen) und einem Rückhaltevolumen von 600 m³. Die Böschungen sind weitgehend flach, mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 und mit geschwungenen Böschungslinien auszuführen. Die Begrünung erfolgt gem. textlicher Festsetzung Nr. 10.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) und b) BauGB)

Die Fläche W1 ist als Fläche für die Wasserwirtschaft vorzuhalten und als Becken für Hochwasserschutz und Regenrückhaltung auszubilden. Innerhalb dieser Fläche ist gem. Wasserrechtsantrag vom 25.02.2021, Ingenieurbüro ibt, ein Rückhaltevolumen von 1.620 m³ vorzusehen. Dieses ist durch Abgrabung sowie Errichtung und Unterhaltung eines Dammkörpers und mehrstufigen Drosselbauwerks in der Fläche W3 zu schaffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird überprüft, ob durch Mehrversiegelungen weitere Rückhaltevolumen zu schaffen sind. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

Die Flächen W2 werden zum Erhalt der vorhandenen Gewässer als Fläche für Gewässer mit Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Uferbereiche sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche G1 wird mit der Zweckbestimmung Sekundärrauhe festgesetzt. Sie ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Fläche W1) anzulegen und als naturnahe Sekundärrauhe zu erhalten und zu pflegen. Die Begrünung erfolgt in Form einer gelenkten Sukzession. Dies umfasst eine bedarfsgerechte, maximal jährliche Mahd im Sohlbereich des Rückhaltebeckens zur Vermeidung von Gehölzaufkommen. Gehölzentwicklungen in den Böschungsbereichen des Rückhaltebeckens, am Ufer des *Strotbaches* und außerhalb des Beckens sind zulässig.

Die Grünflächen G2 werden mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt. Die Flächen werden einer extensiven, bedarfsweisen Pflege unterzogen, die eine maximal jährliche Spätsommermahd unter Abfuhr des Mahdgutes umfasst.

In allen Grünflächen unzulässig sind das Ablagern von Materialien sowie Aufschüttungen jeder Art.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Flächige Pflanzgebote

Die zeichnerisch abgegrenzten Flächen sind als Wiese mit Einzelbaumbepflanzung anzulegen. Für die Wiesenansaat ist eine autochthone Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) für Blühwiesen mit einem Gräser-Kräuteranteil von 50/50 zu verwenden.

Auf den Flächen besteht ein Pflanzgebot für fünf Großbäume der Art *Quercus robur* (Stieleiche) mit folgender Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v mit Drahtballen, StU 20 – 25. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben).

b) Stellplatzbegrünung

Neu anzulegende Stellplatzanlagen für PKW sind mit mindestens einem hochstämmigen, mittel- oder großkronigen, standortgerechten Laubbaum je 5 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. Bezüglich Auswahl und Pflanzqualität der zu verwendenden Gehölze wird auf die Pflanzliste unter Hinweise/Empfehlungen verwiesen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

c) Dachbegrünung

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. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das vorhandene Stillgewässer ist mitsamt des randlichen Gehölzbestandes zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zulässig ist der abschnitts- oder einzelgehölzweise Rückschnitt von Gehölzen zwecks Erhaltung des Gewässers, insbesondere an der Südseite. Während des Baustellenbetriebs ist die Fläche gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Gestaltung Regenrückhaltebecken

Das Becken ist naturnah zu bepflanzen. Im Bereich der Böschungen sind vereinzelte Röhricht-Initialpflanzungen anzulegen. Röhrichte dürfen im Zuge der Beckenunterhaltung nur abschnittsweise gemäht werden. Die übrigen Böschungsbereiche sind der Sukzession zu überlassen und ein- bis zweijährlich zu mähen. Gehölzaufkommen im Bereich des Beckens sind zum Erhalt des Retentionsvermögens regelmäßig auf Stock zu setzen.

Nicht benötigte Randbereiche sind locker mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung muss aus mindestens vier Arten der nachfolgenden Liste bestehen. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100 / Salix: 3 Tr. o.B. 100 - 150	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

b) Gestaltung Stellplätze

Neu anzulegende Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, die einen Spitzenabflussbeiwert $C_s \leq 0,7$ gemäß DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 9) oder vergleichbar besitzen.

c) Beleuchtung

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

Werbeanlagen: Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin für Werbeanlagen eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

11. Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / § 9 Abs. 1a BauGB)

Aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bestehen Defizite bezüglich der Kompensationserfordernisse in Höhe von 29.756 Werteinheiten. Diese werden vollständig ausgeglichen durch die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von Extensivgrünland auf den Flächen:

- Gemarkung Gesmold, Flur 3, Flurstück 69/10 (Fläche 2)
- Gemarkung Gesmold, Flur 6, Flurstück 14/8 (Fläche 3)
- Gemarkung Gerden, Flur 7, Flurstücke 44/1 und 44/28 (Fläche 4)

Der durch die Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ erforderliche Ausgleich von 2.223 Werteinheiten nach Osnabrücker Modell (2016) erfolgt über eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 138/3 in der Gemarkung Küingdorf, Flur 4 (Fläche 1) (naturnahe Aufforstung eines ehemaligen Fichtenforstes).

Der durch die Eingriffe des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Melle West“ erforderliche Ausgleich wird zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt und planungsrechtlich gesichert.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Grundstückseinfriedigungen 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.

Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z. B. Digitalbildanlagen, Bild— und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 89,5 m NHN zulässig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023).
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Melle, Bauamt - Denkmalschutz und Stadtplanung, Schürenkamp 16, 49324 Melle eingesehen werden.
3. **Bestandsgebäude**
Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.
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 werden 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Melle als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.
5. **Altablagerungen**
Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. **Ver- und Entsorgungsleitungen**
Innerhalb des Plangebietes verläuft eine planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung. Betreiber ist die DB Energie. In unmittelbarer Nähe sind die gültigen Normen und Vorschriften zu beachten, bestimmte Handlungen und Maßnahmen untersagt und gelten besondere Schutzvorkehrungen. Zudem müssen Leitung und Maststandorte für Wartungs-, Inspektions- und Beschichtungsarbeiten erreichbar sein. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä. sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft auf alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung liegen.

Im Übrigen sind die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.
7. **Verkehrstechnische Belange**
Bauvorhaben im Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 94 und von 40 – 100 m vom befestigten Fahrbahnrand zur Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen Bundesamt. Ebenfalls dürfen Werbeanlagen, auch temporärer Natur, außerhalb der

Ortsdurchfahrt im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 22 Abs. 2 NStrG und § 9 Abs. 2 FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 94 und die Bundesautobahn 30 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Rodungsarbeiten: Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung z.B. als Fledermauswinterquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Als freiwillige Artenschutzmaßnahmen und Beiträge zur naturnahen Gestaltung des Firmengeländes werden empfohlen: Anbringen von Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Schaffung von Totholzbiotopen, Schaffung von Kleinhabitaten für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (Sand- und Gesteinsbiotope mit einer Fläche von mindestens 20 m²), Wildbienen-Nisthilfen an sonnigen und windgeschützten Standorten (z.B. künstliche Erdsteilwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen).

9. Gestaltung von Freiflächen

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieselstein, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

10. Regenwassernutzung

In Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

11. Fassadenbegrünung:

Um neue Lebensräume zu schaffen und den durch die Maßnahme ausgelösten Lebensraumverlust zu verringern sowie klimatische Verschattungseffekte zu nutzen, sollten großflächig geschlossene Fassadenflächen ohne Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

12. Hinweise zur Stellplatzbegrünung

Für die Pflanzung von Stellplatzbäumen werden nachfolgende, stadtklimageeignete Baumarten/-sorten empfohlen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden. Im Hinblick auf eine optimale Beschattungsleistung der Bäume sollten Standorte überwiegend südlich und westlich der Stellplätze gewählt werden.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
großkronige Bäume/Bäume 1. Ordnung			
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	15-20	-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Apollo'	14-18	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18			
Rotesche	<i>Fraxinus pennylvanica</i>	15-20	10-15
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	20-30(40)	15-25
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	20-30	10-15(25)
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	20-25	12-18(20)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa 'Szeleste'</i>	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride 'Rebona'</i>	15-20	10-15
	<i>Ulmus-Hybride 'Regal'</i>	15-20	6-8
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	10-15	7-9
	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen'</i>	-15	8-10
	<i>Acer platanoides 'Fairview'</i>	13-15	-10
	<i>Acer platanoides 'Royal Red'</i>	-15(20)	8-10
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>	10-15(20)	6-10(14)
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	9-12	6-8
Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	6-12(18)	4-7(12)
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	10-15(20)	5-7
	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	9-12	4-7
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	8-12(15)	4-6(8)

13. Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.
14. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 22. Januar 2024
Bu/Su-9313.022

.....
(Der Bearbeiter)