

[illegible]

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TÜB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch den Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Planentwurf mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Melle hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Stadt Melle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Flächennutzungsplan und - besondere Mängel des Abwägungsvorgangs, nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Melle, den Stadtbaurat	Melle, den Stadtbaurat	Melle, den Stadtbaurat	Melle, den Stadtbaurat	Melle, den Stadtbaurat	Melle, den Stadtbaurat

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BaueB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221);

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2020 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planungsflächenverordnung (PlanVlV) i. d. F. vom 12.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.02.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111);

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet mit vorhabenbezogener Konkretisierung, siehe textliche Festsetzungen D.1.1
GRZ 0,25	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,25 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DIN 1526), - Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß z.B. 8,70 Meter über NNH, siehe textliche Festsetzung D.2.1
GHmax. 87,0 m ü.NHN	3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt - Zu- und Abfahrtsbereich
	5. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft Wasserfläche, hier: Entwässerungsgraben
	6. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) Erhalt einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.4.1 Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzungen D.4.2 Anpflanzung von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzungen D.4.3
	Überlagernde Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Nr. D.3.3
	7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) Maßangaben in Meter, z. B. 2 m

-

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
-

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
-

Vorhandene Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NNH (Normalhöhennull-Höhensystem DHHN 2016), Dipl.-Ing. Mike Streif, ÖbVI, September 2022
-

Eingemessene Nutzungsabgrenzungen, Dipl.-Ing. Mike Streif, ÖbVI, September 2022
-

Eingemessener Baumbestand mit Kronentraufe, Dipl.-Ing. Mike Streif, ÖbVI, September 2022

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO) mit vorhabenbezogener Konkretisierung

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 BauNVO): Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung einer konkreten gewerblichen Nutzung. Zulässig sind im Einzelnen:

- 1. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen (bspw. Grünabfall),
- 2. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Lagerung von Erdgas, Mutterboden sowie organischen Stoffen wie bspw. Schrotter, Rindermilch und Sand,
- 3. Herstellung, Nutzung und Unterhaltung von Funktionsgebäuden, Betriebswegen, Erschließungsflächen und Betriebsflächen, die der g. o. Hauptnutzung dienen,
- 4. Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen,

5. Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO (insbesonderer Begrenzungsmauern, Anlagen zur Böschungssicherung, Regenwasserabfuhrkanäle/Becken etc.)

2.1 Höhe bauchformer Anlagen (§5 16, 18 BauVO): Als maximal zulässige Gesamthöhe gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberster Abschluss der Wand (Attika). Festsetzung der Höhe bauchformer Anlagen in **Meter über NNH** (Normalhöhenunterschied, HtHenschen DHHN 2016) gemäß Planertrag.

2.2 Als Ausnahme kann eine **Überschreitung** der in der Plankarte festgesetzten Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 m zugelassen werden.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,8 durch versiegelte Betriebsflächen und Nebenanlagen ist zulässig.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Nebenanlagen sowie versiegelte Freiflächen sind auch innerhalb der nicht-überbaubaren Flächen zulässig.

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

3.1 Maßnahmenfläche :
Entwicklungsziel:
Maßnahmen:
-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

4. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Überlagernde Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die in der Plankarte festgesetzten und eingemessenen Hainbuchen- und Lebensbaumhecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode mind. gleichartig oder mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

4.2 Erhalt von Einzelbäumen mit Kronentraufe: Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Hochstamm-Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenen standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutz gegen die festgesetzte, aktuelle Kronentraufbreite. Von dem festgelegten Schutzbereich kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Die Anpflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bebauung vorzunehmen.

4.3 Anpflanzung von Einzelbäumen: Im Bereich der in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte sind Baumpflanzungen von standortgerechten Solitärbäumen vorzunehmen. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand erfolgt eine ergänzende Pflanzung von Baumhasel in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bebauung vorzunehmen.

4.4 Begründung ebenerdiger Stellplatzanlagen: Ebenerdig, nicht überdeckte Stellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 Standorttheinsein oder klimarelevanten Laubbau pro 6 angelegten Stellplätze zu begrünen (Mindestbegrünungsqualität: Hochstamm, 3xv mSD StU 16 – 18 in Pflanzgruben mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum, fachgerechte Pflege und dauerhafter Schutz). Die Pflanzungen sind zu begrünen, neben oder direkt im Anschluß an die Stellplätze regelmäßig mit einem Stumpf (Pflanzloch) zu versehen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen der Baumstandorte auf der Stellplatzanlage zugelassen werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8(2) BauO NRW eine Photovoltaikanlage oder eine solarsthermische Anlage installiert wird.

Hinweis: Zusätzlich sollten die Baumgruben Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden.

4.5 Dachbegrünung von Büro-/Verwaltungsgebäuden:
Flachdächer und flach geneigte Dächer von eigenständigen Büro-/Verwaltungsgebäuden sowie von Hallen angebauten Büro-/Verwaltungsgebäuden mit eigenständiger Dachkonstruktion und mit einer Neigung bis 10° sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist jeweils zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvordeiseite zur Vermeidung von Verschattungen). Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche betriebs-/gebäude technische Einrichtungen und/oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden. Dächer von Garagen und Carportanlagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bei statischer Eignung ebenso zu begrünen.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine ungemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten. Bei der Umsetzung und Pflege sind die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – zu berücksichtigen (FLL-Richtlinie Ausgabe 2018, Tab. 3, S. 57, einsehbar über die Stadtverwaltung Melle, Referat Stadtentwicklung).

4.6 Außenbeleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen:

Für Beleuchtungen von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtkörper und Reflektoren so auszurichten, dass kein Licht in die gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BaugB festgesetzten Grünflächen fällt. Ästhetische Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Für Stellplatzanlagen und Grünflächenbereiche sind Leuchtmittel mit geringem Blauanteil- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 – 650 nm und mit einem Temperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden, die eine geringe Insektenanziehung bewirken. Blendwirkungen sind zu unterbinden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Masthöhen etc.), eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

Ergänzender Hinweis: Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind nach Möglichkeit durch Bewegungsmelder, Abdimmen etc. zu minimieren.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB)
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschälensammungen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Seinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder bemerkt werden, so ist der Fundeigentümer verpflichtet, diesen gemäß § 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadl- 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 § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlastanlagen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

3. Kampfmittel

Einzelteile sind nicht auszuschließen, Tiefbaubearbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4. Pflanzwahlliste

Pflanzwahlliste zum vorhabenbezogenen Baugebungsplan „Fasanenweg“ (nicht abschließend)

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher und Heister für gemischte Strauch-Baum-Hecken / Gehölzpflanzungen	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartleig
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus ussuriensis</i>	Wildbirne
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Einzel- / Strauchbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Melbirene
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

5. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Baugebungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungamt der Stadt Melle eingesehen werden.

„Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fasanenweg“

