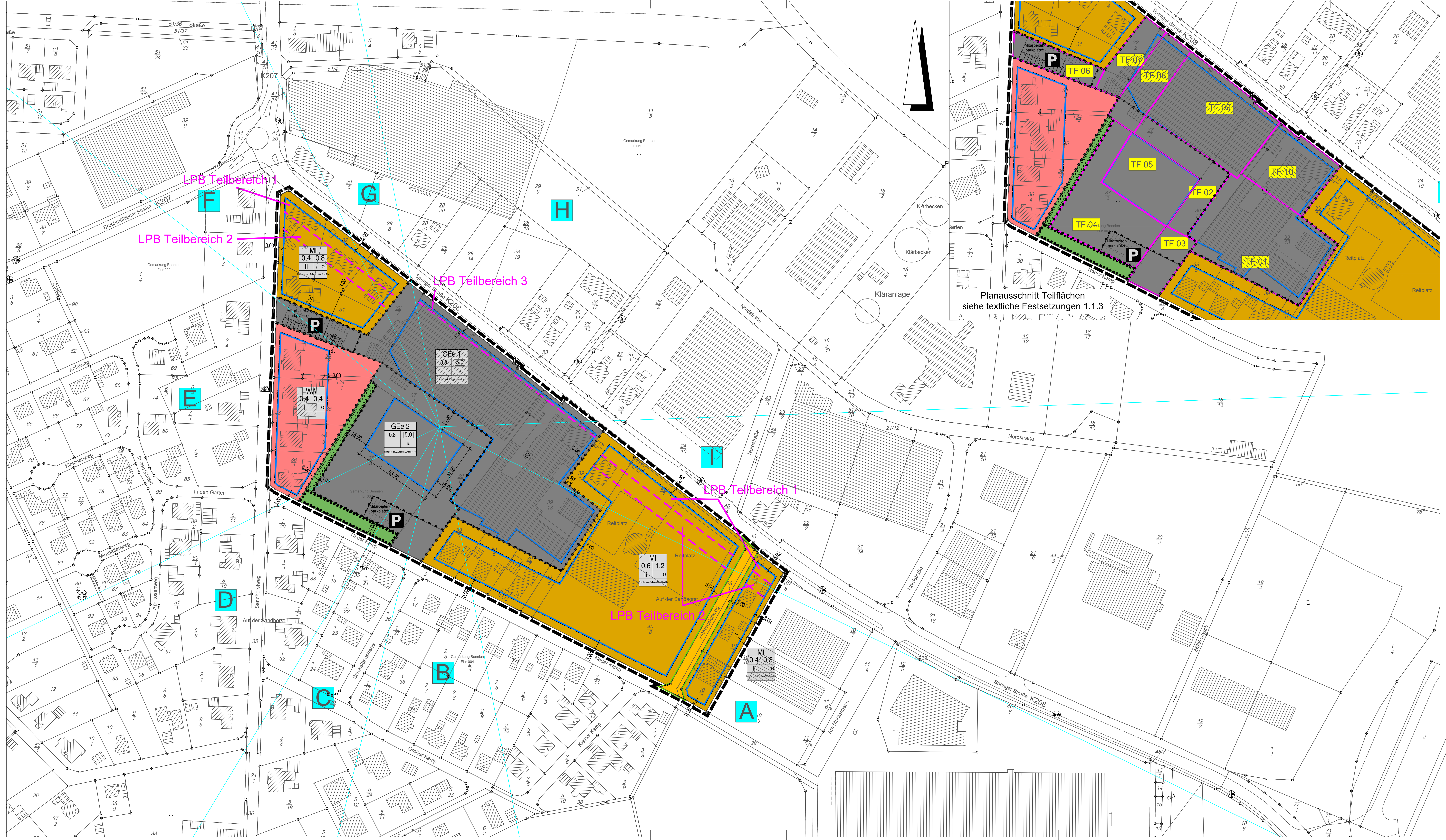


Planausschnitt Teilflächen
siehe textliche Festsetzungen 1.1.3

Planzeichenerklärung:

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	
0,8	4,0
GH max.	a
Höhe baul. Anlagen	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis des Volumens zur Grundstücksfläche
Gebäudehöhe	Bauweise
Höhe der baul. Anlagen	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	Parkfläche
● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

privat	Private Grünflächen
○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
● ● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) gem. § 8 BauNVO
a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sonst zulässige Nutzung nicht zulässig (Tankstellen).
b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig (Vergnügungsstätten).
c) Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2)
Im Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausschließlich Lagerhäuser Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.3 Gewerbelärm –zulässige Vorhaben in den GE-Gebieten
Zulässig sind innerhalb der GEe1 und GEe2 Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m²]
TF 1 – GEe	~~57~~ 62	~~45~~ 46
TF 2 – GEe	~~57~~ 64	~~42~~ 49
TF 3 – GEe	~~59~~ 60	46
TF 4 – GEe	~~46~~ 52	~~30~~ 39
TF 5 – GEe	~~52~~ 59	~~37~~ 43
TF 6 – GEe	~~46~~ 51	~~25~~ 35
TF 7 – GEe	~~55~~ 59	~~40~~ 44
TF 8 – GEe	~~55~~ 60	~~40~~ 44
TF 9 – GEe	~~55~~ 60	~~39~~ 43
TF 10 – GEe	~~57~~ 62	~~39~~ 48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden.
Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:
Rechtswert: x = 32.462.861,01
Hochwert: y = 5.782.980,66

Richtungs-sektor	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende		
A	116	169	~~7~~ 1	~~4~~ 1
B	169	194	~~4~~ 0	~~2~~ 0
C	194	211	~~4~~ 0	~~4~~ 0
D	211	244	~~6~~ 1	~~5~~ 1
E	244	~~308~~ 309	0	0
F	~~308~~ 309	335	~~1~~ 3	2
G	335	349	2	~~2~~ 3
H	349	~~88~~ 103	~~4~~ 3	~~4~~ 2
I	~~88~~ 103	116	0	0

Hinweise:
- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. Dies ist bei Nutzung von anderen Grundstücken durch eine Baulast zu sichern, auch wenn diese demselben Eigentümer gehören (DIN 45961).

1.1.4 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
a) Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).
b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

1.1.5 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für die Gewerbegebiete beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 90 m über NN. Es wird eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt.
Für die Gewerbegebiete wurde eine maximale GRZ von 0,8 festgelegt.

1.2.2 Im Mischgebiet werden eine maximale Zweigeschossigkeit und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen/ Firsthöhe wird auf maximal 90 m über NN festgesetzt.
Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.3. Bauweise

1.3.1 Für die Gewerbegebiete wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Die geschlossene Bauweise ist zulässig, muss aber im Gebiet nicht umgesetzt werden. Es darf an Gebäude und die Grundstücksgrenze angebaut werden, es besteht jedoch kein Zwang zum Anbau. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten.

1.3.2 Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3.3 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Emissionen/ Immissionen

1.4.1 Straßenverkehrslärm
- Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in denen sich nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume befinden, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen. Die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) können anhand der DIN 4109 ermittelt werden.
- Im Mischgebiet:
  Teilbereich 1 - bis zu einem Abstand von 21 m von der Achse der K 208
  Teilbereich 2 - zwischen 21 und 31 m von der Achse der K 208

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung	
			1 MI	2 MI
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Vorderfronten der Gebäude (zur K 208)	EG u. OG	LPB IV	LPB III
	Seitenfronten der Gebäude	EG u. OG	LPB III	LPB III

- In den Gewerbegebieten:
  Teilbereich 3 bis zu einem Abstand von 14 m von der Achse der K 208

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung
			GE
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Vorderfronten des Gebäudes (zur K 208)	EG u. OG	LPB IV
	Seitenfronten des Gebäudes	EG u. OG	LPB III

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

1.5 Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen

1.5.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend der im Anhang des Umweltberichts dargestellten Pflanzliste herzustellen und zu erhalten:
Baumarten: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Esche, Holz-Apfel, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche. Zusätzlich sind ebenfalls zulässig: Säulen-Eiche, Säulenhainbuche.
Straucharten: Kornellkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Holunder, Sal-Weide, Ohr-Weide, Grau-Weide,Gemeiner Schneeball.
Die Herstellung der Bepflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Fertigstellung des Vorhabens herzustellen.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Rahmen der Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung möglich. Im Bereich der Pflanzstreifen dürfen nur solche Einfriedungen erfolgen, die die Herstellung/ Erhaltung des Pflanzstreifens in seiner Art, Lage, Anordnung und Breite nicht beeinträchtigen.

1.7 Rückhaltung des Oberflächenwassers

Der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen ist durch eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben. Für zusätzlich versiegelte und abflusswirksame Fläche ist eine Rückhaltung auf dem sogenannten natürlichen Landabfluss mit 10 l/ s/ ha auf A_{EK} bei T= 1 vorzuhalten (zur Erläuterung siehe Stellungnahme zur Entwässerungssituation des Büros Bockermann Fritze vom 124.01.2017).
Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen, ist aber mit der Stadt Melle im Rahmen des Bauantrages abzustimmen. Eine Genehmigung ist erforderlich.
Flächen zur unterirdischen Rückhaltung (bspw. Zisternen u. ä.) sind von Hauptanlagen und Nebenanlagen freizuhalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 (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.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG
Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (§ 39 BNatschG) durchgeführt werden.

Straßenverkehrslärm
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 208 (nördlich des Planbereiches) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Von der Bundesautobahn 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Erschließung
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandhorst I“ befinden sich im Kreuzungsabschnitt der Bruchmühlener Straße und der Spenger Straße Telekommunikationsleitungen der EWE NETZ GmbH. Diese müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.
Bei Arbeiten im Bereich unserer Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit der EWE-Meisterei in Osnabrück, Tel. 0541/760298-430, durchzuführen.

In der Umgebung des Plangebiets und diesem selbst befinden sich Niederspannungs-Erdkabel, Straßenbeleuchtungs-Erdkabel und MD Erdgasleitungen die der örtlichen Versorgung dienen. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Melle, Telefon 05422 964-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann.

Sonstiges
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Melle zur Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan „Sandhorst I - Änderung und Erweiterung“, Melle Bruchmühlen überlagert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Sandhorst I“, Melle Bruchmühlen aus dem Jahr 1970.

Legende:
Ungültige Festsetzungen werden in rot durchgestrichen dargestellt.
Neue Festsetzungen und Hinweise werden in grün dargestellt.

Es kann nur zu den farblich markierten Punkten Stellung genommen werden.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bennien, Flur3, 4

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © März 2017

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2017).
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.

Geschäftsnachweis: L4-0229/2017

Osnabrück,……………………………

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

Dienstsiegel

……………………………………………
(Unterschrift)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung, der §§ 66 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), in der aktuell gültigen Fassung und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Melle, den..............

....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den ....

....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den ....

....
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis .... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den ....

....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den ....

....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

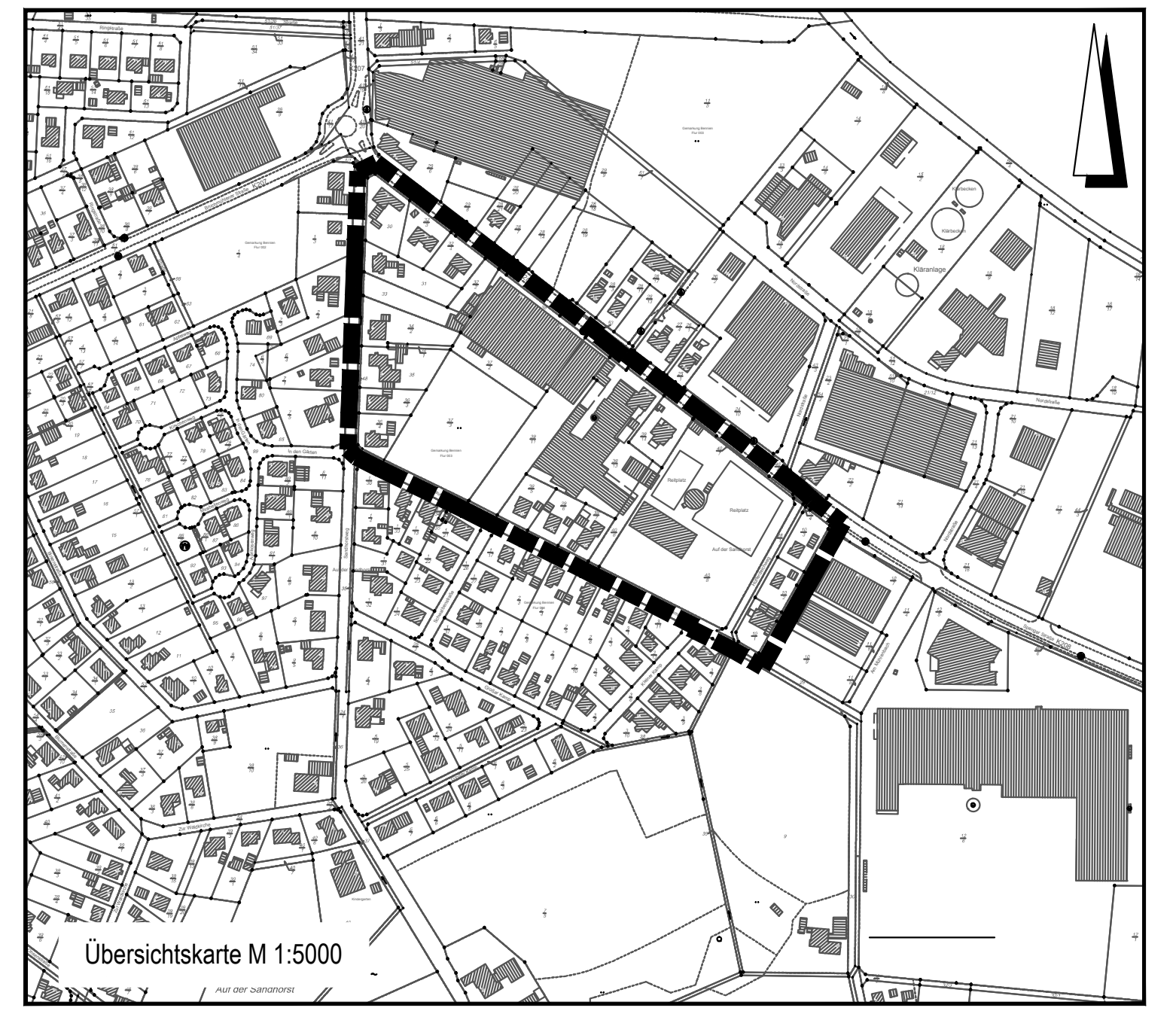
Melle, den ....

....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 BauGB).

Melle, den ....

....
Bürgermeister


Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\BPlan\02_Bruchmühlen\BPlan Sandhorst I -Änderung und Erweiterung\Entwurfszeichnungen

Entwurfsbearbeitung:

Melle
Die Stadt.

Melle, den 07.05.2018

	Datum:	gezeichnet:
bearbeitet:		
gezeichnet:	01_2015 04_2016 05_2016 06_2016	KL. He. He. He.
geändert:	25_07_2016 08_2016 12_2016 02_2017 05_2017 19_05_2017 28_07_2017 07_05_2018	Kl. He. He. He. He. Kl. He.

Bebauungsplan

"Sandhorst I - Änderung und Erweiterung"

Stadtteil: Melle - Bruchmühlen

Bebauungsplan:
Entwurf

Maßstab: 1 : 1000