Verfahren

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Melle die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Melle, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Melle eingestellt.

Melle, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Melle, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Melle, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Melle, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Stadt Melle, Gemarkung Bennien, Flur 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 30.03.2020
Herausgebervermerk:

LGLN

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2020). 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.

Melle, den

Dipl. -Ing. Mike Streif,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.151 m², der sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungsrelevante Sortimente) definiert, zulässig (§ 11 BauNVO):

- Hauptsortiment auf mindestens 90 % und damit 1.036 m² der Gesamtverkaufsfläche:
  Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften/ Kioskbedarf.
- sowie sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % und damit maximal 115 m² der Gesamtverkaufsfläche.

Für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind zulässig.

Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Nr. 2 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (OK) wird im Sonstigen Sondergebiet auf 11 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Nr. 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO). Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Nr. 5 Begrünung

Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Nr. 6 Geh- und Leitungsrecht

Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Melle für den verrohrten Abschnitt der Else ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“.

Nr. 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 7 m aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen erst ab einer Höhe von 2,5 m zulässig, darunter ist die Konstruktion so auszuführen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse stattfindet. Die Werbeanlage darf auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden. Die Anforderungen des Abstandsrechts sind zu berücksichtigen. Andere freistehende Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

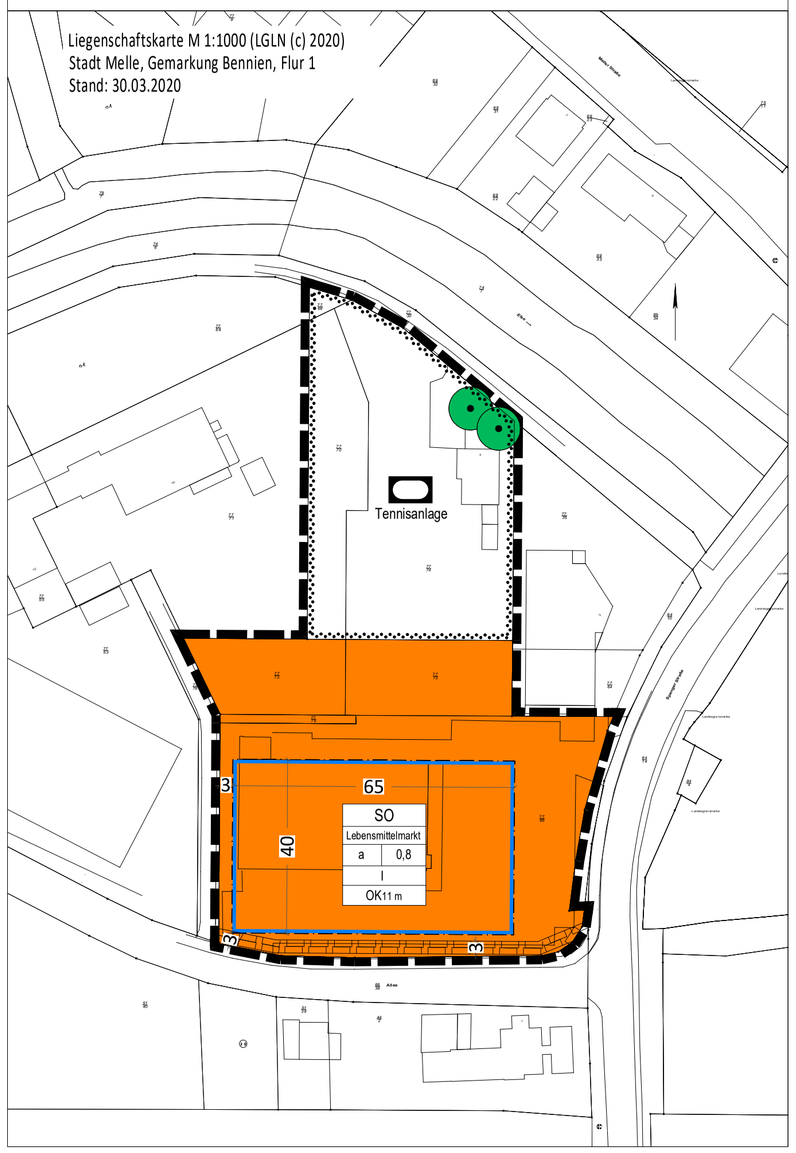
(2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Nr. 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

SO Lebensmittelmarkt — Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK11 m — Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

1. **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 -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.
2. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
3. **Altablagerungen** – Im Plangebiet befindet sich eine bekannte und bezeichnete Altablagerung („Allee“). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Aufhebung** – Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 14 „Freizeitraum Brauchmühlen“ wird in dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Brauchmühlen“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 außer Kraft (§ 10 BauGB).
6. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Melle zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 14
"Freizeitraum Bruchmühlen"
1 . Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Stadt Melle
Landkreis Osnabrück

Stand: 08/2020

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Vorentwurf