TEIL A **PLANZEICHNUNG**

M 1:500



TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Einzelhandel (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und

z.B. 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

max. Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

max. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

TH max. 6.5 m max. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

> Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO) Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:

Maß der baulichen Nutzung- Bezugspunkt (gem. §§ 16 (5) u. 18 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

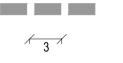
Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Einfahrtbereich (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

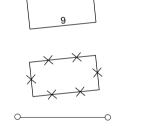


räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und

Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB) Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB) Festlegung im weiteren Planverfahren

5. Bestand, Nachrichtliche Angaben



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet SO "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit

Innerhalb des SO "Einzelhandel" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

• Lebensmittelvollsortimenter mit 0,239 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche, einschl. Bäckerei. (2) Folgende Sortimentszusammensetzung, entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungsrelevante Sortimente), ist zulässig (§ 11 BauNVO):

• Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche:

Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften / Kioskbedarf,

 Sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

(3) Für die Nutzungen erforderliche Einrichtung wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind allgemein 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. Bereich 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.

§ 2 Art der baulichen Nutzung -Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) Nr. 3 Satz 4)

In dem SO-Gebiet "Einzelhandel" darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

§ 5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

(1) Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN,

(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe zwischen dem angenommenen Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberseite der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt

(3) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen. (4) Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem festgesetzten Bezugspunkt

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO) Im Sondergebiet sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

bezogen auf das jeweilige Baufenster.

gemessen.

Die im Plan eingetragenen, mit einem Leitungsrecht (LR) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Lage der zu verlegenden Leitungen.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach der folgenden 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, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 14/16 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächstens Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan

festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

§ 2 Einfriedungen

(1) Einfriedungen privater Grundstücke sind ausschließlich als Hecken oder als durchbrochene Zäune in

(2) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

(3) Bei Eckgrundstücken kann die maximale Höhe der Einfriedung ausnahmsweise bei den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen auf 1,80 m erhöht werden.

(4) Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

§ 3 Gestaltung privater Grundstücksflächen/ Vorgärten

(1) Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

(2) Vorgärten sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) unversiegelt herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche und vorderer Hauskante definiert. Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Stützmauern sind zu öffentlichen Straßen bis zu einer Höhe von max. 1 m über der Straßenoberkante Beckers Kamp zulässig.

§ 4 Materialien Stellplätze

Energiegewinnung.

Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu errichten. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

§ 5 Dachneigung/ Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0°-5° auszuführen.

(1) Geneigte Dächer sind als Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich Garagen/Carports, die mit einem Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° errichtet werden, sowie alle Flachdächer der Hauptgebäude flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

HINWEISE

Archäologische Befunde

Archäologische Befunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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. 05411323-2277 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. §44 BNatSchG

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung der Verbotsbestände des §44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen endverlegten Versorgungsleitungen und Kommunikationsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Bauausführenden Firmen haben sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung zusetzten, damit der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann. Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Endarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit Versorgungsträgern durchzuführen.

Hinweise zu Umweltbelangen

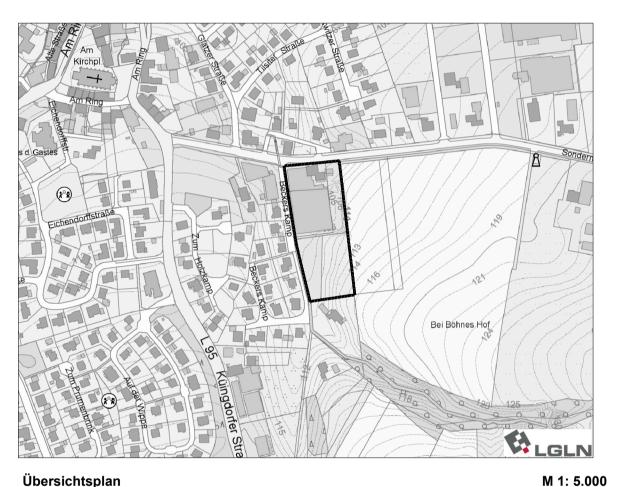
Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h über 2h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW -Arbeitsblatt W 405 -entsprechen.

Regenwasserretention

Die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen.



Übersichtsplan

Stadt Melle



Bebauungsplan "Sondermühlener Straße -Beckers Kamp"

-VORENTWURF-

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B).

Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



VERFAHRENSVERMERKE

<u>Planverfasser</u>

Plananfertigung:

Für den Planentwurf und die

Minden, den 09.11.2020

O. Schramme

stadtplanung

olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung

Tel: 0571 972695-96

Fax: 0571 972695-98

Opferstraße 9

32423 Minden

Präambel und Ausfertigung Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan "Sondermühlener Straße- Beckers Kamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Melle, den

Der Bürgermeister

<u>Plangrundlage</u> Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 22.07.2020) übereinstimmt.

Melle, den __._.

Öffentlich bestellter

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und

—·—· entspricht § 1 PlanzV.

Der Rat der Stadt Melle hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen Ortsübliche Bekanntmachung am

Aufstellungsbeschluss

Melle, den

Im Auftrag

dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am ___ erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Entwurfsbeschluss und

<u>Auslegung</u>

Der Rat der Stadt Melle hat den Der Rat der Stadt Melle hat am Bebauungsplan in ihrer Sitzung Die Begründung ist beigefügt.

Satzungsbeschluss

Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Melle, den Melle, den Der Bürgermeister Der Bürgermeister Der Bürgermeister Im Auftrag Im Auftrag

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher _ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

> Melle, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten