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, 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

Stadtbaurat

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

Stadtbaurat

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

Stadtbaurat

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

Stadtbaurat

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

Stadtbaurat

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:

© 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

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24).

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteldiscountern. Innerhalb des SO „Lebensmittelmarkt“ sind Lebensmittelvollsortimenter mit 0,195 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche, die sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungsrelevante Sortimente) definieren, allgemein zulässig (§ 11 BauNVO):

- Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche, dies umfasst 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 % 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 (§ 22 (4) BauNVO).

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). Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Nr. 5 Begrünung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum 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. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im sonstigen Sondergebiet müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung zu extensiv bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen entwickelt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr ab Juni abschnittsweise zu mähen; dies gilt nicht für die Randstreifen in einer Breite von 1,50 m. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

(3) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. künstliche Erdsteinwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) sowie je eine Brut- und Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 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).

Nr. 7 Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren (§ 9 (1) Nr. 24 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 schaltbaren Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Nr. 3 Dachbegrünung

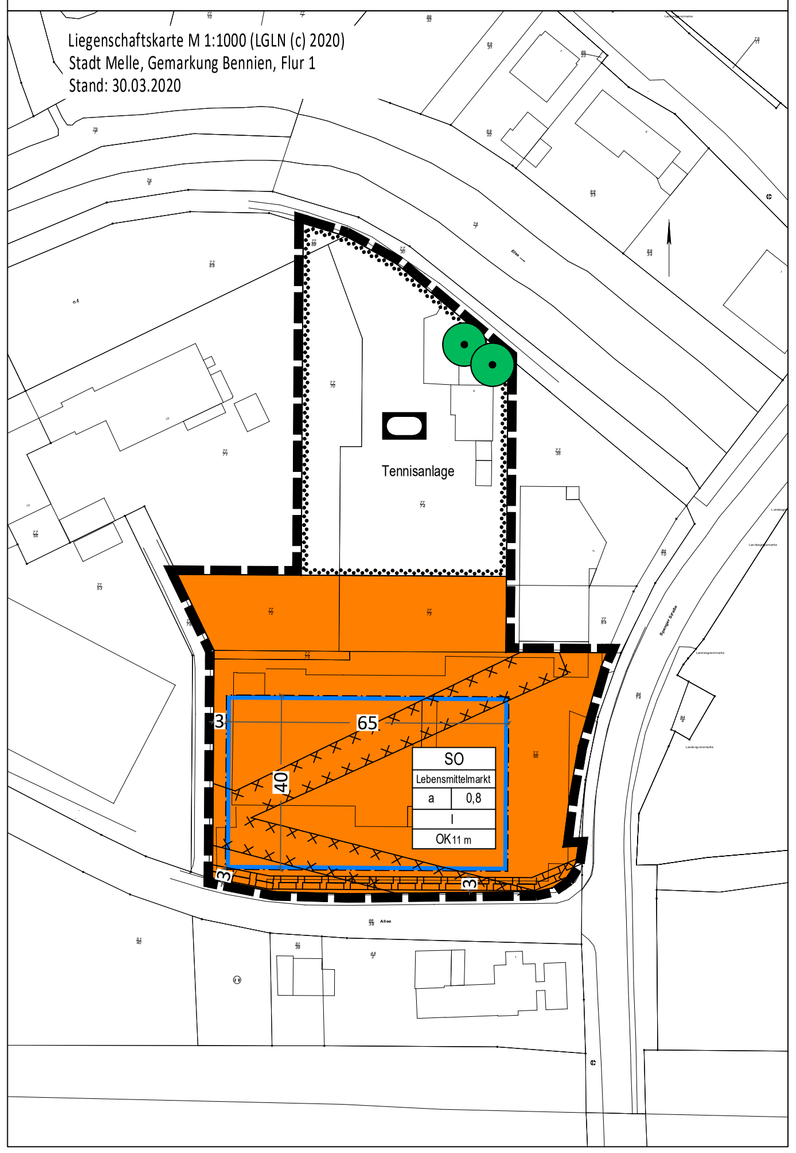
Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0°-10°) sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 84 (3) Nr. 7 NBauO).

Nr. 4 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 und Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord



Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Wasserburg Bruchmühlen. Im Falle von Bodeneingriffen ist eine archäologische Begleituntersuchung erforderlich. Die Stadt- und Kreisarchäologie ist deshalb rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu informieren, um diese Arbeiten archäologisch begleiten zu können.

   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.
3. **Altablagerungen** – Im Plangebiet befindet sich eine bekannte und bezeichnete Altablagerung (Altlastenkatasternummer 450 024 4027). 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** – Es wird empfohlen im Zuge der Bauantragsverfahren und den damit verbundenen Baugrunduntersuchungen eine Kampfmittelbelastung der Flächen zu prüfen. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Immissionen** – Von der Bundesautobahn 30 und der Landesstraße 90 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. **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).
7. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Melle zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bundesautobahn 30** – Im Abstand von 40 – 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

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

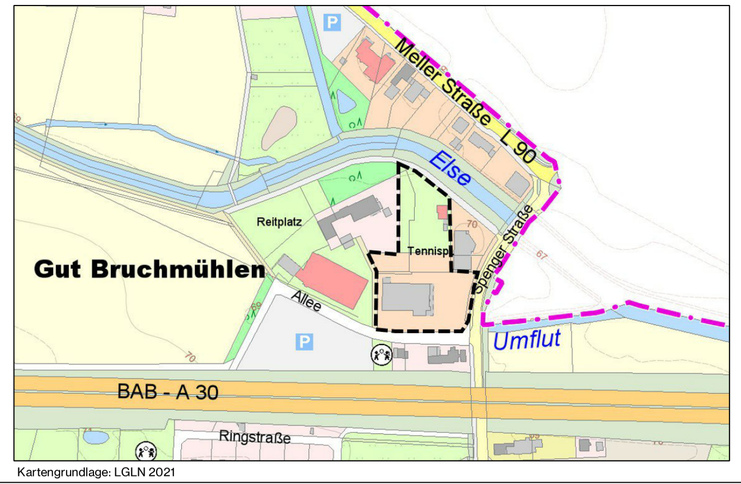
Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlastenkatasternummer 450 024 4027)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 14
"Freizeitraum Bruchmühlen"
1 . Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Stadt Melle
Landkreis Osnabrück

Im Auftrag:

Stand: 02/2021

Entwurf

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