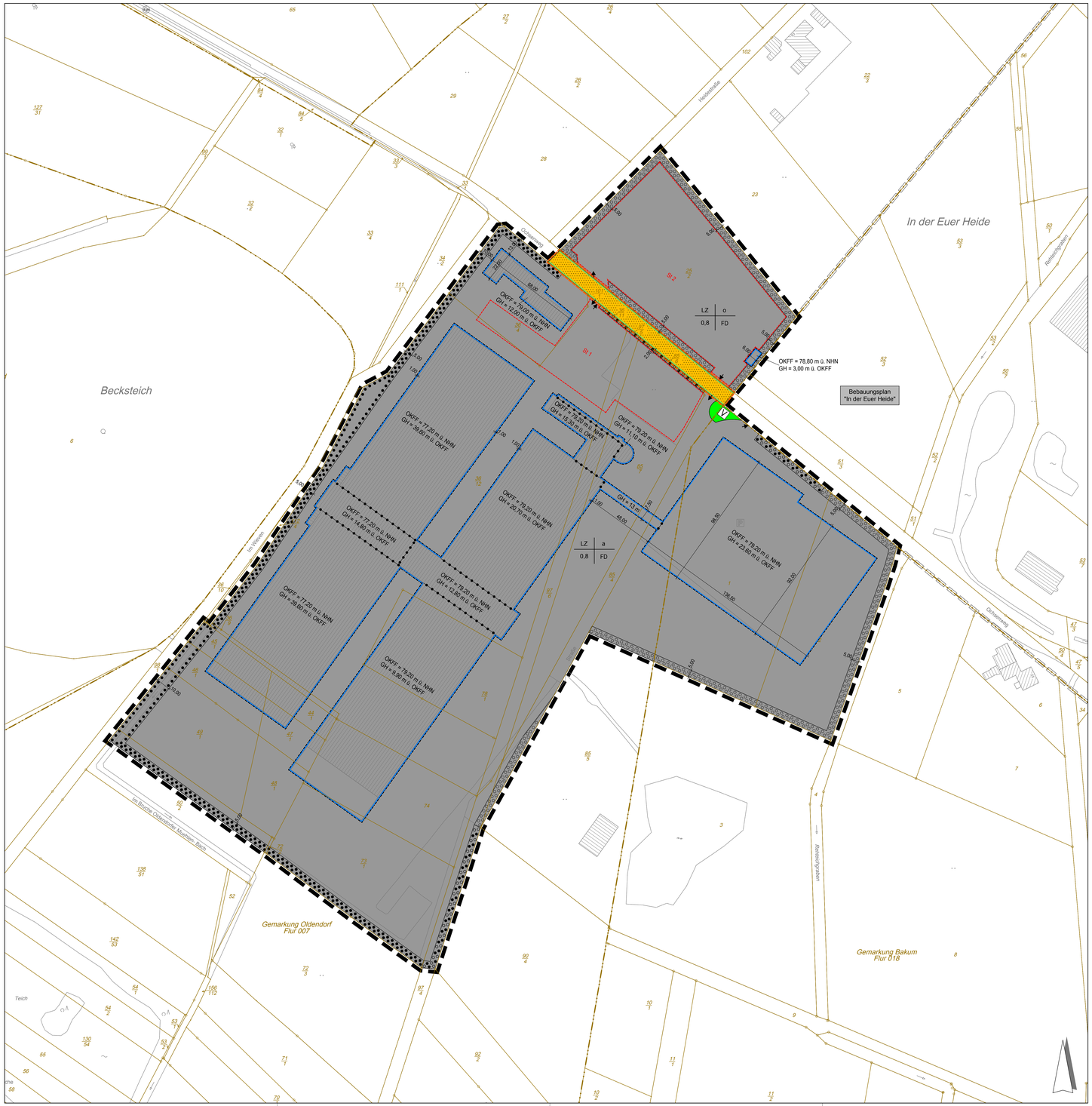
STADT MELLE
LANDKREIS OSNABRÜCK
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Thomas Philipps"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

LZ — Logistikzentrum

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter über OKFF (maximal)

OKFF — Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal) in Meter über NHN

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen der Höhe baulicher Anlagen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB)

FD — Flachdach

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Melle zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Vorhabenträger ist die Firma Thomas Philipps Grundbesitz GmbH & Co. KG, Osnabrücker Straße 21, 49143 Bissendorf.

3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

   - Lageplan im Maßstab 1:1.000
   - Grundrisse, Ansichten, Schnitte

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 4 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.

5. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. in der Zeit vom 01.10. - 28.02.) durchzuführen.

6. Durch das Plangebiet (innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) verläuft eine Erdgasleitung.

Gebäude Katasterbestand

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

Flurgrenze

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Melle den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Thomas Philipps", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Melle, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

1. Das festgesetzte Logistikzentrum dient der Unterbringung und dem Betrieb eines Warenlagerungs- und Warenverteilungsstandortes der Firma Thomas Philipps GmbH & Co. KG. Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Nutzungen zulässig:

   - Lagerhäuser und Lagerplätze zur Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Food- und Non-Food-Artikeln für Einzel- und Großhandel zum Verkauf an Endverbraucher mit zugehörigen technischen Nebeneinrichtungen
   - betriebsbezogene Büro- und Verwaltungsgebäude
   - betriebsbezogene Kantinen und Sozialeinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
   - Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Speditionspersonal sowie Besucher
   - Sanitäranlagen für Speditionspersonal.

2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf der Stellplatzfläche 1 (St 1) sind ausschließlich Stellplätze für PKW zulässig. Auf der Stellplatzfläche 2 (St 2) sind Stellplätze für PKW, Stellplätze für Lastkraftwagen sowie für Anhänger und Auflieger dieser Fahrzeuge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

4. Das Gelände des Logistikzentrums sowie Stellplatzanlagen sind nur über die dafür gekennzeichneten Zufahrten zu befahren. Die vorgegebenen Richtungen für Ein- und Ausfahrten sind dabei einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauBG)

5. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen über 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

6. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze sind untergeordnete Nebenanlagen (wie Fluchttreppen) bis zu 3 m abweichend von der Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern dies technisch erforderlich ist. (§ 14 BauNVO)

7. Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Wartungssteige, Photovoltaikanlagen, etc.) ist ausnahmsweise um bis zu 2 m zulässig. (§ 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

8. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mittig in einem Abstand von 10 m und maximal 12 m ein einheimischer, standortgerechter Säulenbaum (Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe über Gelände) zu pflanzen. Darüber hinaus sind die zuvor bezeichneten Flächen flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Klein- und Großsträucher bis max. 2,50 m Höhe, mindestens 2 Stück je Quadratmeter) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. In den Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sind die Bäume dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind die zuvor bezeichneten Flächen flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Klein- und Großsträucher bis max. 2,50 m Höhe, mindestens 2 Stück je Quadratmeter) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind Bäume und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind von der Bebauung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

12. Neu anzulegende Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem hochstämmigen, mittel- oder großkronigen, standortgerechten Laubbaum je 5 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. Ergänzungpflanzungen sind im nahen Umfeld zulässig. Bezüglich Auswahl und Pflanzqualität der zu verwendenden Gehölze wird auf die Pflanzliste in der Planbegründung verwiesen. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Herbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelbaum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die Bäumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Stellplatzanlagen für PKW sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14. Bei Neu-, An- oder Umbauten sind die Dachflächen als Flachdächer auszuführen und zu einem Anteil von mindestens 80% der Dachflächen und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen (mindestens extensiv). Bei einer intensiven Dachbegrünung istScherrasen unzulässig. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, technische Einrichtungen und Dachterrassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind ergänzend zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Für die Beleuchtung sind insektenschonende Beleuchtungen nach den neuesten Standards zu verwenden (Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder warmweiße LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin). Natriumdampf - Niederdrucklampen sind Natriumdampf - Hochdrucklampen vorzuziehen. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton "warmwhite" zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)

1. Werbeanlagen der Firma Thomas Philipps GmbH & Co. KG sind an der Stätte der Leistung frei stehend und an den Hauptgebäuden angebracht zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufkante der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 150 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenseite ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Frei stehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Infotafeln bis zu 15 m Abstand der Straßenbegrenzungslinie des Ochsenweges bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenoberkante Ochsenweg und einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Lichtwerbung ist unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Bakum, Flur 018 und Gemarkung Oldendorf, Flur 007

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Juni 2019

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 27.06.2019).
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: L4-0496/2019 Osnabrück, ...

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

Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Thomas Philipps" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den .....

.....
(Stadtbaurat)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Thomas Philipps" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Melle, den .....

.....
(Stadtbaurat)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Thomas Philipps" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Melle, den .....

.....
(Stadtbaurat)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Melle, den .....

.....
(Stadtbaurat)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Thomas Philipps" ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Melle, den .....

.....
(Stadtbaurat)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

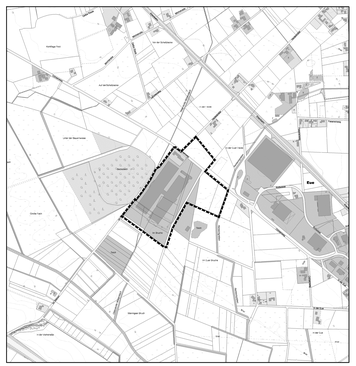
Melle, den .....

.....
(Stadtbaurat)

Stadt Melle
Landkreis Osnabrück

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Thomas Philipps"
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 19 077 011
Osnabrück, 15.03.2021

19077011_B-Plan_EW_03.dwg
15.03.2021 09:19:04 Uhr, M. Jan Hemming, Thomas Philipps GbR, 3-Kanal/Farb/B.-Plan