

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO**
a) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) um 2,00 m überschritten werden.
b) Für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Aufzüge, Treppenhäuser, Klimatechnik, Schornsteine, o.ä.) sind Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um bis zu 5,00 m zulässig, wenn die Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.
- 1.3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO**
Die Grundflächenzahlen von 0,8 dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen grundsätzlich bis auf eine Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.
- 1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
a) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung sowie der Pflanzung von heimischen Obstgehölzen zu einer extensiv bewirtschafteten, Streuobstwiese entwickelt werden. 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 2 m. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist unzulässig. Pro 100 m² Fläche ist ein Obstgehölz zu pflanzen. Entwässerungseinrichtungen in Form von Mulden und Rigolen sind untergeordnet zulässig.
b) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.
c) Für Werbeleuchten dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.
d) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlags mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geripptem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflektionsarmem Glas auszustatten.
e) Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden ggf. bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
a) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Notwendige Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Zufahrten sind nicht zulässig.
b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächer sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.
c) Die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme der Gebäude auszuführen (§ 178 BauGB). Es wird die Verwendung standortgerechter Arten der nachstehenden Gehölzliste empfohlen.
- 1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei Abgang von Bäumen und/oder Sträuchern an gleicher Stelle Ersatz durch heimische, standortgerechte Bäume und/oder Sträucher zu pflanzen, so dass stets eine geschlossene Sichtschutzpflanzung vorliegt.
- 1.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“ verursacht Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bei der Realisierung, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Diese externen Ausgleichsflächen dieses Bebauungsplanes werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO
- 2.1 Dachausbildung**
Es sind nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile sowie Garagen nach § 12 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Durchführungsvertrag**
Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.
- 3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.
- 3.3 Werbeanlagen**
Innerhalb der Beschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 91 „Riemsloher Straße“ dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 2 NStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stelle der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

- 3.4 Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

3.5 Gehölzliste

Baumarten: Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle Sand-Birke Moor-Birke Hainbuche Ess-Kastanie Zweigflügeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Rot-Buche Holz-Apfel Zitter-Pappel Vogel-Kirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Silber-Weide Hohe Weide Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Betula pubescens Carpinus betulus Castanea sativa Crataegus laevigata Crataegus monogyna Fagus sylvatica Malus sylvestris Populus tremula Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Salix alba Salix x rubens Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos
Straucharten: Gewöhnliche Berberitze Kornelkirsche Hartriegel Hasel Bessen-Ginster Pfaffenhütchen Faulbaum Liguster Heckenkirsche Gewöhnliche Traubenkirsche Schlehe Kreuzdorn Hunds-Rose Brombeere Ohr-Weide Sal-Weide Crau-Weide Bruch-Weide Lorbeer-Weide Purpur-Weide Mandel-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball	Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Cytisus scoparius Euonymus europaeus Frangula alnus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa canina Rubus fruticosus Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Salix fragilis Salix pentandra Salix purpurea Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Melle, den (SIEGL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den
Stadtbaurat

Planunterlagen

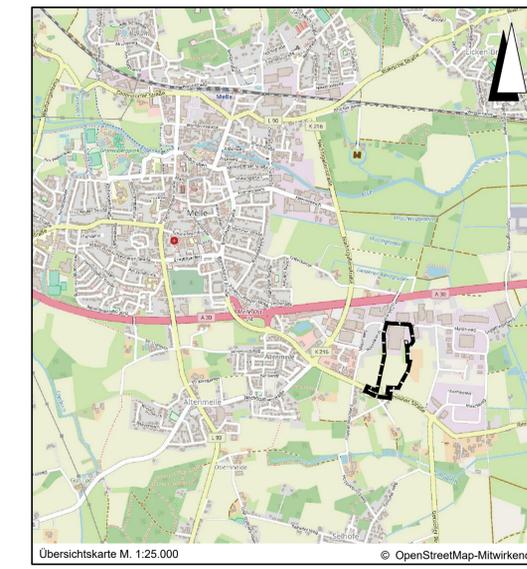
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Gerden, Flur 5.
Maßstab: 1:2000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Osnabrück, den
Geschäftsnummer: L4-0239/2017

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

Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Bebauungsplans mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Melle, den Stadtbaurat
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Melle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Melle, den Stadtbaurat
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“ und den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Melle, den Stadtbaurat
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Melle, den Stadtbaurat



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Melle-Corpe-Str. 44 • 49134 Wallrodt Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
Waltenhorst, 2021-03-24		2021-03	RI
		2021-03	Hd
		geprüft	
		freigegeben	

Plan-Nummer: H:\MELLE\219047\PLAENE\BP\bp_bplan-Spartherm_03.dwg(B-Plan)

Melle Landkreis Osnabrück
STADT MELLE
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 12 BauGB

Vorentwurf Maßstab 1 : 2.000