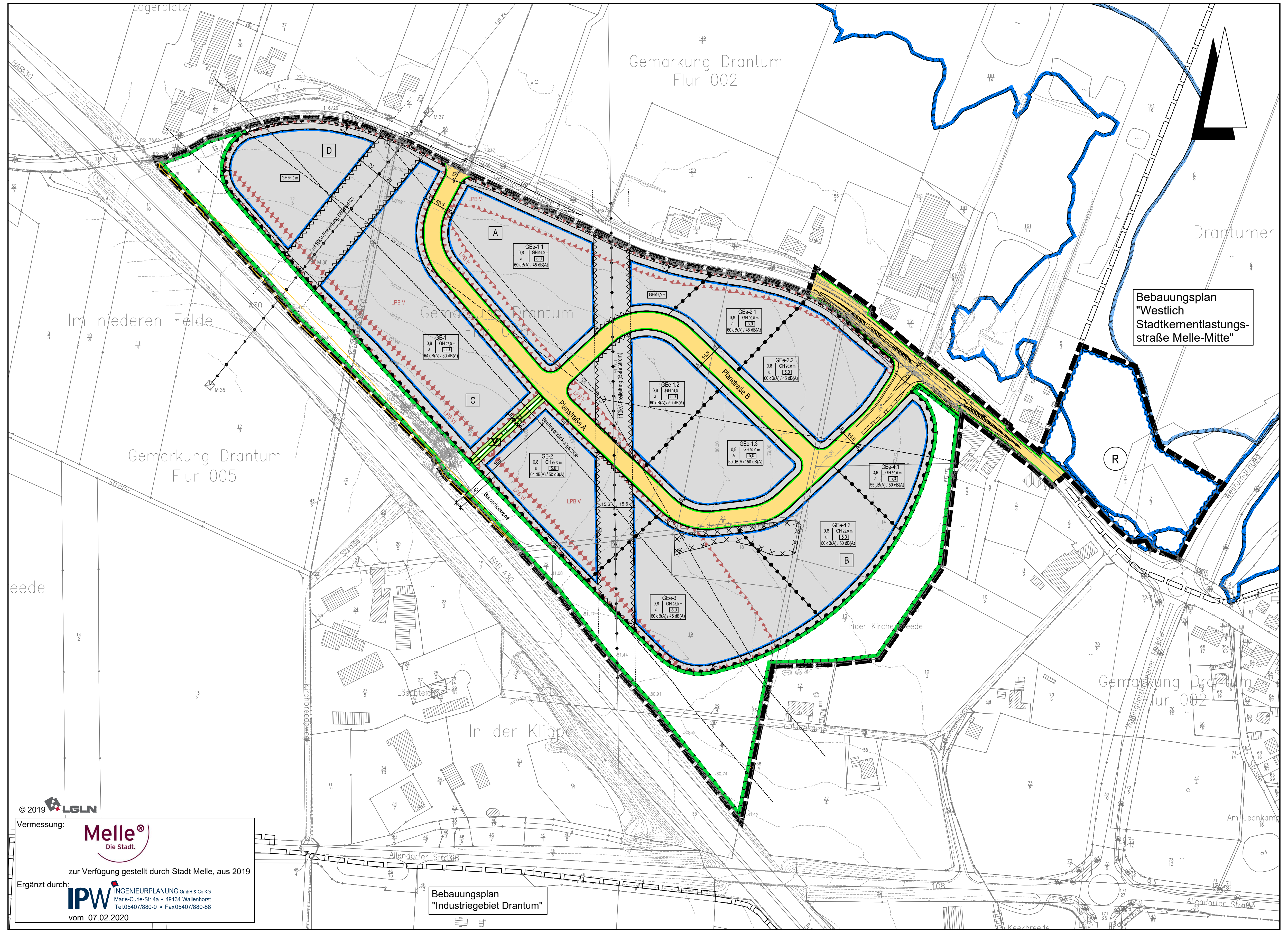


Vermessung: Melle Die Stadt.
zur Verfügung gestellt durch Stadt Melle, aus 2019

Ergänzt durch: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
vom 07.02.2020

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- $\frac{12}{3}$ Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE-1	Gewerbegebiete
GEe-1	eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
5,0	Baumassenzahl
GH	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- F+R Fuß- und Radwege

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- V öffentliche Grünflächen; hier: Verkehrsgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

R	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken
Ü	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: verordnetes Überschwemmungsgebiet
Ü	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
LPB V	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauungs freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

61dB(A) / 46dB(A)	Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²
A	Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)
  Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)
- 110 kV-Freileitung (mit Schutzstreifen)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die durch Planeinschrieb festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis D liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
	Anfang	Ende		
A	320	100	0	0
B	100	150	1	1
C	150	307	3	2
D	307	320	2	1

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt:

RW: 32452800
HW: 5783850

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$+ $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sonderfallregelungen:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig ist.

1.2 Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

a) Betriebe aus dem Speditionsgewerbe sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Abweichend von der Regelung unter b) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein (weniger als 50%).
Flächen mit innenstadtrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² als Nebensortiment beschränkt.

Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

d) Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

e) Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Für Büro- und Verwaltungsgebäude, begrenzt auf eine Grundfläche von maximal 20 % der Gesamtgrundstücksfläche, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 3,00 m zulässig.

b) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) um 2,00 m überschritten werden.

c) 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.

1.4 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 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude aller Art, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) In GE-1, GE-2, GEe-1.1, GEe-1.2 und GEe-2.1 ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück in geeigneten Anlagen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Für die Bemessung der Anlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der aktuellsten Fassung in Ansatz zu bringen.

b) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke 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.

c) 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.

d) Baumscheiben sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen (Regiosaatgut mit Zertifizierung gemäß Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. oder Regiozert Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter e. V.).

e) 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.

Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin für Werbeleuchten eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

f) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltem, gerипptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten.

g) Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden noch ergänzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft extensiv zu begrünen (Regiosaatgut mit Zertifizierung gemäß Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. oder Regiozert Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter e. V.). Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr zu mähen; dies gilt nicht für die Randstreifen entlang von Wegen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

b) Entlang der A30 sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusätzliche Gehölzpflanzungen zur Optimierung der Fledermausleitbahnen vorzunehmen. Mindestens 10 m zum Fahrbahnrand der BAB 30 sind gehölzfrei zu halten. Die Anlage der Leitpflanzung erfolgt in Form einer dichten Hecke bzw. Abpflanzung mit ≥ 4 m Höhe; im Bereich der Schutzstreifen der Freileitungen nur Gehölze mit einer max. Endaufwuchshöhe von bis zu 3,00 m verwendet werden. Für die Leitpflanzung sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Auf Hochstämme ist dabei zu verzichten, um Ansitzwarten für Greifvögel weit möglichst zu vermeiden. Die Gehölzpflege ist ca. alle 10-15 Jahre (Erhaltung der geschlossenen Struktur) durch begrenzte Pflegeeingriffe erforderlich. Ist dies nötig, sollte jedoch sowohl ein zeitliches, als auch räumlich getrenntes Zurückschneiden / „auf den Stock setzten“ stattfinden, sodass die Pflanzung ihre Eigenschaft als Leitstruktur nicht verliert.

c) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind jeweils mindestens zwei Totholz-Biotope sowie Kleinhabitate für trockenwarme Lebensräume (Sand-, Kies- und Gesteinsbiotope) bevorzugende Arten mit einer Fläche von jeweils mindestens 20 m² anzulegen.

d) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens drei Wildbienen-Nisthilfen an sonnigen und windgeschützten Standorten (z.B. künstliche Erdsteilwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) sowie zehn Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzulegen.

e) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Fuß- und Radwege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1.'2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. Dabei dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen nur Gehölze mit einer max. Endaufwuchshöhe von bis zu 3,00 m verwendet werden.

b) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je 6 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m³, Stammumfang 16 bis 18 cm).

c) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.

d) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.

e) Die Vorgaben unter a), b), c) und d) sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme der Gebäude auszuführen (§ 178 BauGB). Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

f) Je angefangene 200 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m³, Stammumfang 16 bis 18 cm). Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

g) Zur Randeingrünung des Regenrückhaltebeckens sind Weiden (Salix spec.) und Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) sowie Sträucher zu pflanzen.

1.10 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreede“ verursacht bei ihrer Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

…

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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

2.1 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

b) Werbeanlagen in reflektierenden und floureszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

c) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedigungen sind durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Es wird die Verwendung von Arten der untenstehenden Gehölzliste empfohlen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans „Westlich Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“

Durch den Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreede“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des hier anstehenden Bebauungsplans werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

3.2 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 (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 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 Gehölzliste

Baumarten:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Ess-Kastanie	Castanea sativa
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Hohe Weide	Salix x rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Straucharten:	
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellane
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

3.4 Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der Bundesautobahn 30 und von der Kreisstraße 228 („Gesmolder Straße“) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.5 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.

3.6 Altlast

Im Plangebiet befindet sich einen Altablagerung, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück registriert und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). Soweit Bodenverunreinigungen bei Baumaßnahmen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen.

3.7 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien wird empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).

3.8 Sichtdreiecke

Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3.9 Bauverbotszone der Autobahn

Innerhalb der nachrichtlich eingetragenen Bauverbotszonen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 FStrG).

3.10 Baubeschränkungszone der Autobahn

Im Abstand von 40 - 100 m der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

3.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Geräusche, Stäube). Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

3.12 Freileitungen (110kV)

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Leitungsträgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger. Die Leitungsträger sind die Westnetz GmbH bzw. die DB Energie (Bahnstrom).

Die Freileitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben; insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle, die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Bei Anpflanzungen von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern ist ein Schutzstreifen von 30 m links und rechts der Leitungsachse zu beachten. Gehölze mit einer max. Endaufwuchshöhe von bis zu 4,00 m können hier auch im Schutzstreifen gepflanzt werden.

Bei der westlichen Freileitung in Zuständigkeit der Westnetz muss um den Mast 36 herum eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

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 Bebauungsplan "Gewerbepark grüne Kirchbreede", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den .... (SIEGEL)

....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Melle, den ....

....
Stadtbaurat

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Gemarkung Drantum, Flur 6 u.a.
	Maßstab: 1:2000
	Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2019
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 18.06.2019). 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.

Osnabrück, den ....

Geschäftsnachweis: L4-0495/2019

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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan "Gewerbepark grüne Kirchbreede" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Melle, den ....

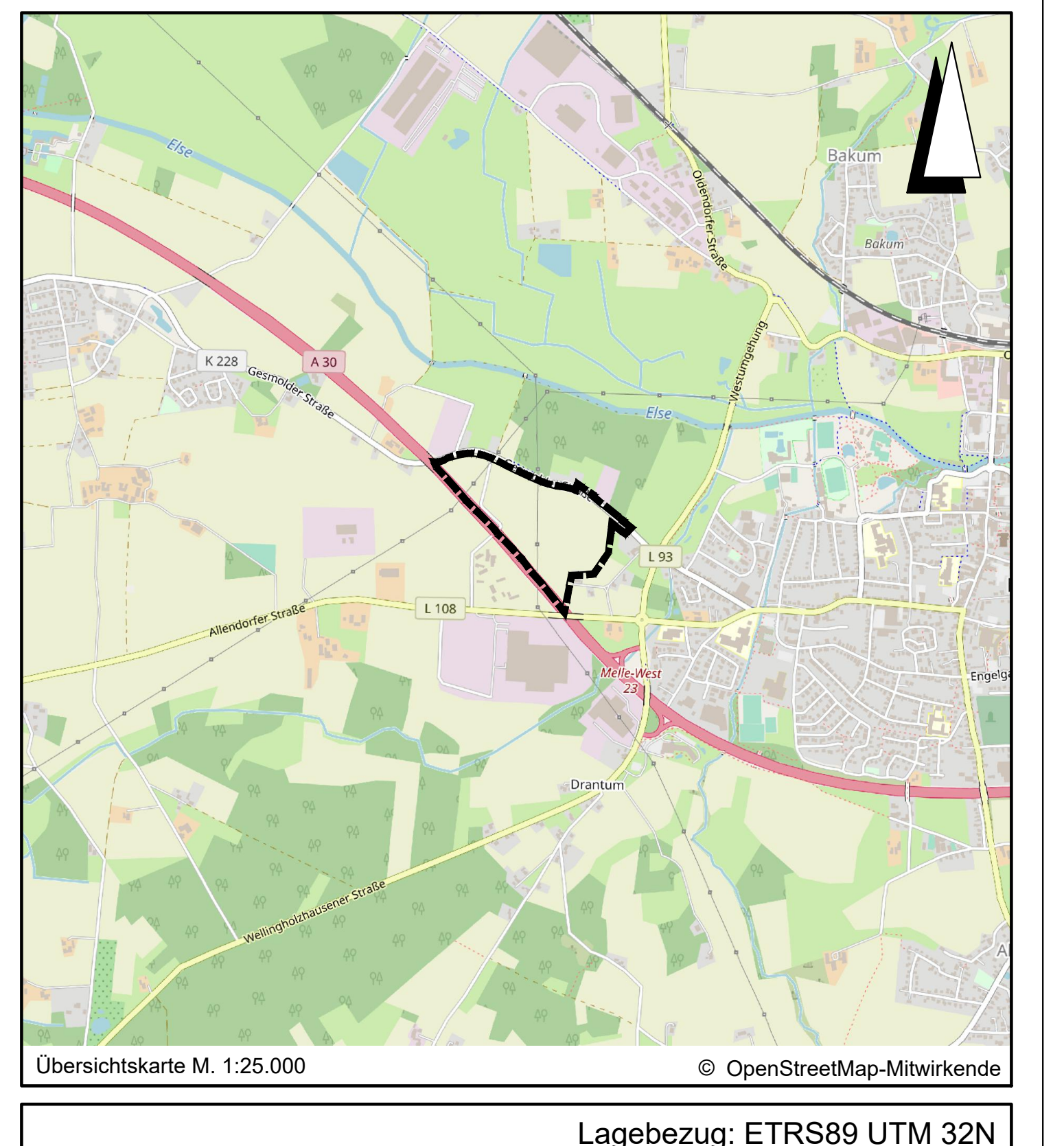
....
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2021-03-24

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-03	RI
gezeichnet	2021-03	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer: H:\MELLE\218426\PLAENE\BP\bp_bplan–gesmolder_09.dwg(B–Plan)

Melle Die Stadt.

Landkreis Osnabrück

BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbepark grüne Kirchbreede"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1 : 2.000