

TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Kartengrundlage: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Osnabrück (2020)



VERFAHRENSVERMERKE

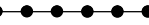
Präambel und Ausfertigung	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Entwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und Abs. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 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 _____ Bürgermeister	Für den Planentwurf und die Plananfertigung:  O. Schramme Teli. 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den _____	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternatsschweis (Stand: 22.07.2020) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Melle, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Rat der Stadt Melle hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Ortsübliche Bekanntmachung am _____ erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Melle, den _____ Stadtbaurat	Der Rat der Stadt Melle hat am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die Ortsübliche Bekanntmachung am _____ erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Melle, den _____ Stadtbaurat	Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Melle, den _____ Stadtbaurat	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten. Melle, den _____ Stadtbaurat

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Einzelhandel (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

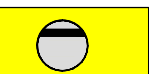
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
o	offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
z.B. II	max. Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
z.B. GH max. 8 m	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)
BP: 107 m NHN	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: Art und Maß der baulichen Nutzung - (gem. § 16 (5) u. 18 BauNVO)

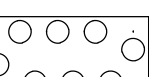
3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Einfahrtbereich (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

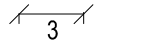
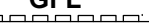
4. Flächen für Versorgungsanlagen

	Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
---	---

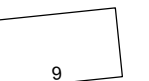
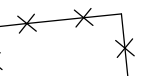
5. Grünordnerische Festsetzungen

	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
---	---

6. Sonstige Planzeichen

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
	Bemaßung in Meter
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

8. Bestand, Nachrichtliche Angaben

	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	abzureißendes Gebäude
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- (1) Das festgesetzte Sondergebiet SO "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmittelvollsortimenten.
- Innerhalb des SO "Einzelhandel" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,2401 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche, einschl. Bäckerei,
 - 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.
 - Für die Nutzungen erforderliche Einrichtung wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind allgemein zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 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, bezogen auf das jeweilige Baufenster.

(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 gemessen.

(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 gemessen.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14, 23 Abs. 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind nicht lagen genau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Lage der zu verlegenden Leitungen.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Stellplatzanlagen im Sondergebiet "Einzelhandel" sind nach der folgenden Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbau 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 14/16cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im Sondergebiet "Einzelhandel" sind 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 Randstreifen in einer Breite bis 1,50 m. Das Mahgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

(3) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine mind. 1-reihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen, Pflanzqualität Heister/ Sträucher, 60-80 cm anzupflanzen. Die Unterraum ist mit einer Gehölzuntersaat (90% Gräser, 10% Blumen) anzusäen und max. 2x jährlich ab Juni zu mähen.

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

(1) Für die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleinergleich 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.

(2) Innerhalb des Sondergebietes ist mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. Künstliche Erdsteinwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift aus § 2 gilt nur das festgesetzte Sondergebiet "Einzelhandel". Die in § 3 - 6 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten nur für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

§ 2 Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0°-10°) mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 84 (3) Nr. 7 NBauO). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 3 Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen privater Grundstücke sind ausschließlich als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

(2) Einfriedigungen 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.

§ 4 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. Wasserdurchlässige Versperrschichten 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.

§ 5 Materialien Stellplätze

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

§ 6 Dachneigung/ Dachbegrünung

(1) Geneigte Dächer sind als Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0°-5° auszuführen.

(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 Belichtungsfächen. 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 Energiegewinnung.

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. Denkmalschutzgesetzes:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. 0541 1323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände sowie zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Vermeidungsmaßnahme I: Kontrolle auf Brut- und Lebensstätten gebäudebewohnender Arten**
- Im Rahmen der Planung ist der Abbruch des nördlich gelegenen Gebäudes vorgesehen. Um den Artenschutz in angemessener Weise zu berücksichtigen ist vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine fachlich geeignete Person eine Kontrolle auf Nistplätze und Fledermausquartiere durchzuführen. Bei Auffinden von Tieren sind diese in geeignete Quartiere umzusiedeln. Bei Auffinden streng geschützter Arten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen.
- Vermeidungsmaßnahme II: Kontrolle auf Fledermausquartiere im Baumbestand**
- Im Rahmen der Planung ist die Rodung des vorhandenen Gehölzsaumes vorgesehen. Um die Tötung von Tieren im Winterquartier auszuschließen, ist der Gehölzbestand (auch im Winter!) vor der Fällung / Rodung auf Lebensstätten zu kontrollieren.
- Vermeidungsmaßnahme III: Fällverbod vom 1. März - 30. Sept. (§ 39 BNatSchG)**
- Im Rahmen der Planung ist die Rodung des vorhandenen Gehölzsaumes vorgesehen. Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges brütender Arten zu vermeiden, sind die Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

Versorgungsleitungen

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 zu setzen, 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 Leitungen 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

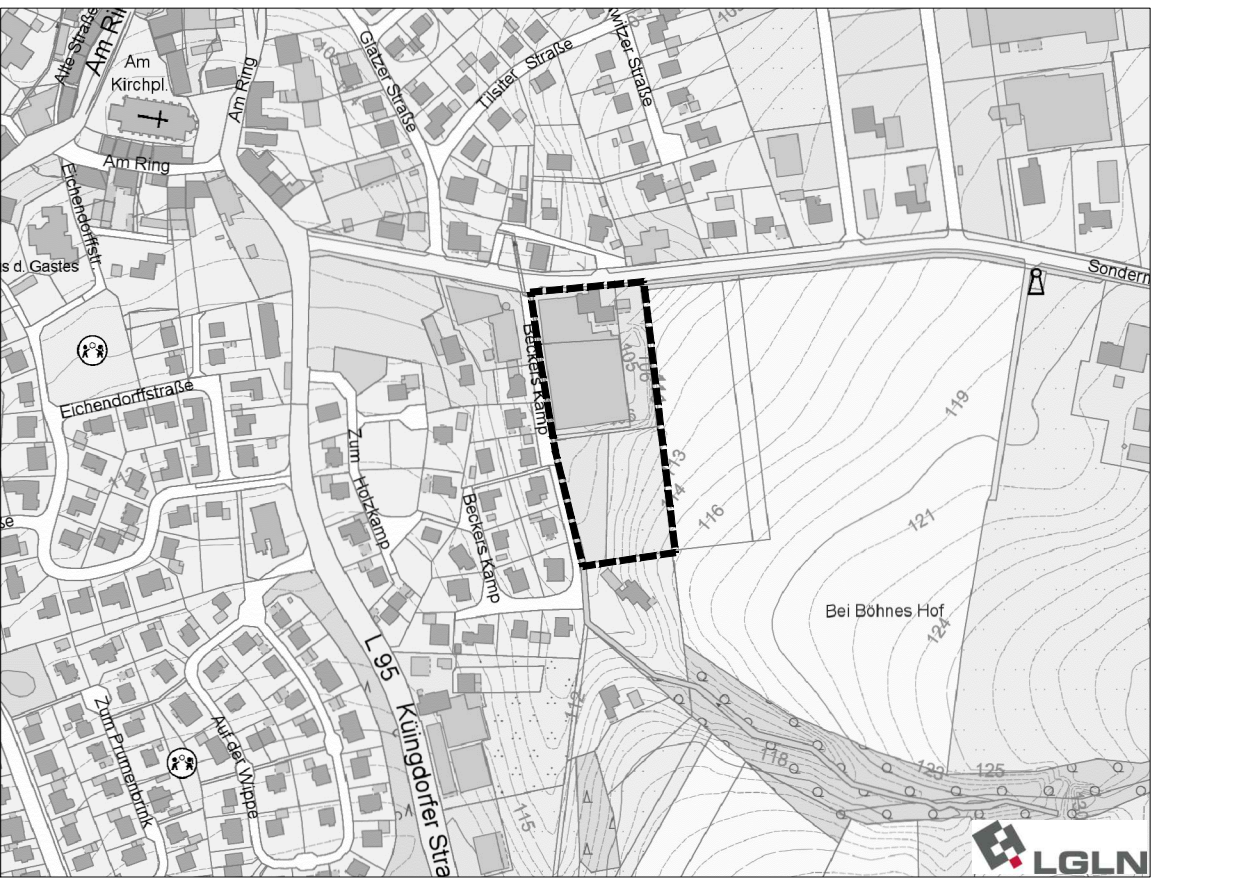
Die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Hierdurch wird z.B. die Nutzung von Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung möglich.

Schutz des Bodens

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens sind Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hieraus können zeitweise Immissionen z.B. in Form von Geruch und Staub auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.



Übersichtsplan M 1 : 5000

Stadt Melle



Bebauungsplan
„Sondermühlener Straße -
Beckers Kamp“

-ENTWURF-

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

