

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 ortsblich bekannt gemacht worden.

Melle, den

Stadtbaurät

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 ortsblich 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

Stadtbaurät

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

Stadtbaurät

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Melle, den

Stadtbaurät

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

Stadtbaurät

Plangrundlage

Karte:

Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1.000

St. Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 30.03.2020

Herabgabevermerk:



© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (IGLN)

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

Stadtbaurät

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

p3 Planungsteam GbH 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);

Planzeichenvordnung 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. S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „SO „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmittelscumern. Innerhalb des SO „Lebensmittelmarkt“ sind grundbuchrechtlicher Sinne), die sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungrelevante Sortimente) definieren, allgemeinen zulässig (§ 11 BauNVO):

- **Hauptsortiment** auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche, dies umfasst Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schmittblumen, Zeitschriften/Kosmetik.
- 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 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, Leertaromatens und Windfang. Keine Verkaufsfächen 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 Fahrbahmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, 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 Gebäudehöhe 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, Drahtballerung 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 Einsatz 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 Wildblumen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. Kunstliche Erdenwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern, mit Mörtelgefüllten) sowie je eine Brut- und Nisthilfe für Vogel und Fledermaus 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 Eise ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Nr. 7 Lichtmmissionen

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 mindern (§ 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 Sätte 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 Werbeanlagen darf auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden. Die Anforderungen des Abstandsrechts sind zu berücksichtigen. Andere freistehende Werbeanrichtungen 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

Flechdächer (Dächer mit einer Neigung von 0°-10°) sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächen 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

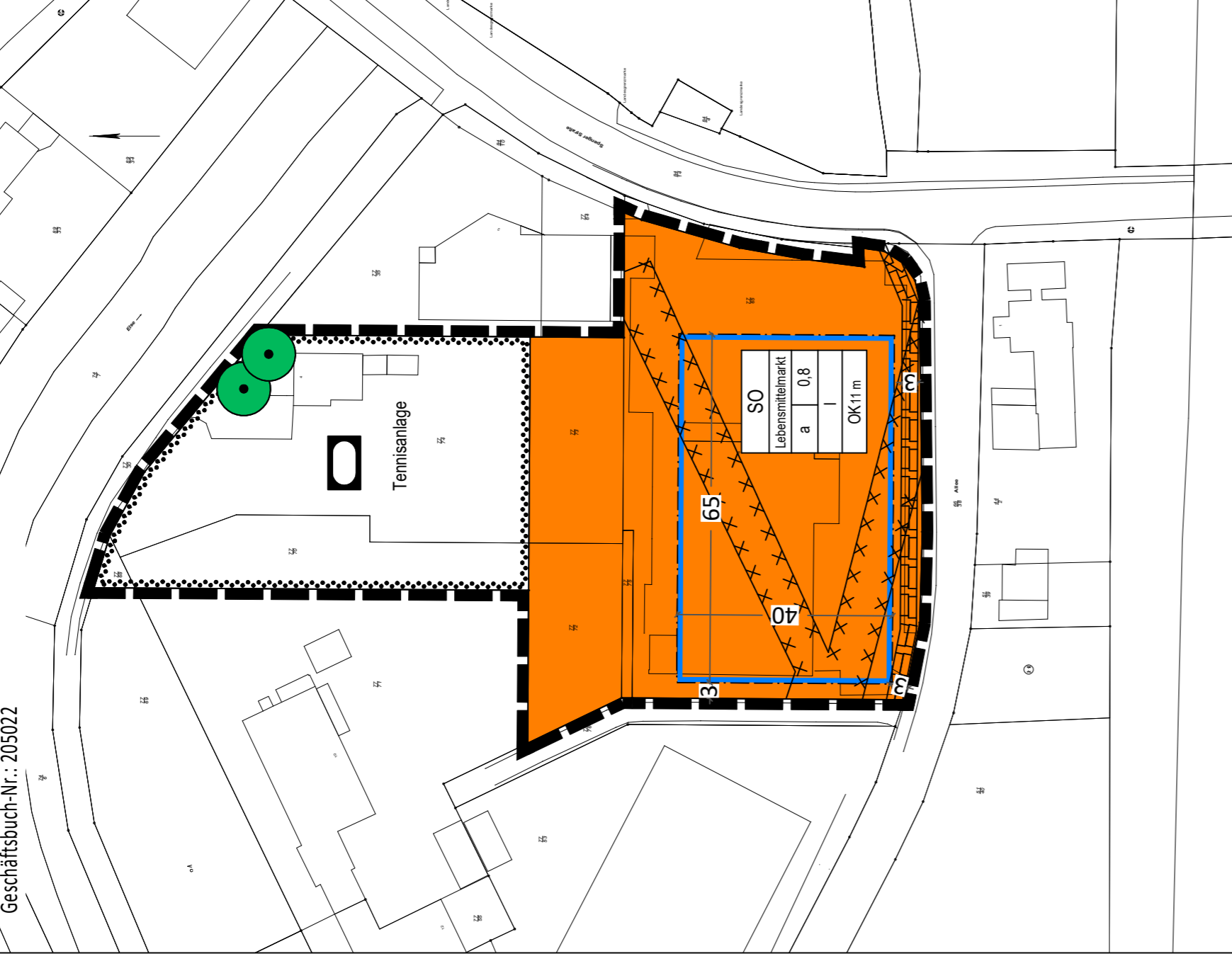
Liegenschaftskarte M 1:1000 (IGLN (G) 2020)

Stadt Melle, Gemarkung Bennien, Flur 1

Stand: 30.03.2020

Dipl.-Ing. Mike Streif, ÖbVI

Geschäftslich-Nr.: 205022



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

OK 11 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

Sportanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

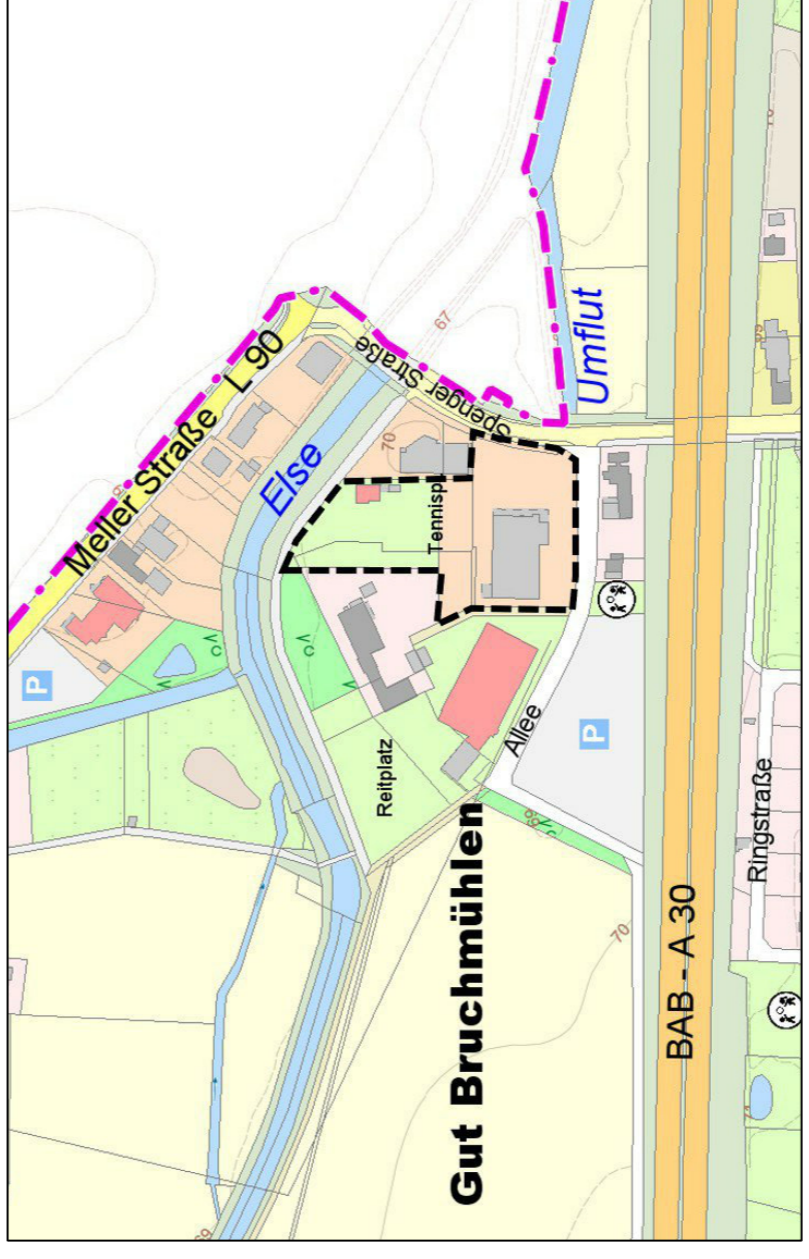
Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 14 "Freizeitraum Bruchmühlen" 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

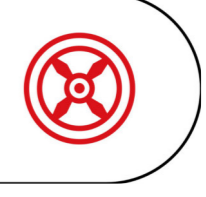
Stadt Melle Landkreis Osnabrück

Im Auftrage:

P3

Offener Straße 33a · 26121 Oldenburg

Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211



Stand: 06/2021

Unterlage für den Satzungsbeschluss