

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2021 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 396), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2021 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244), hat der Rat der Stadt Melle einen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firmenzentrale Melle" (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 06.04.2021 bis 10.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Melle, den Stadtbaurat

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Melle hat diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den Stadtbaurat

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firmenzentrale Melle" (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Melle, den Stadtbaurat

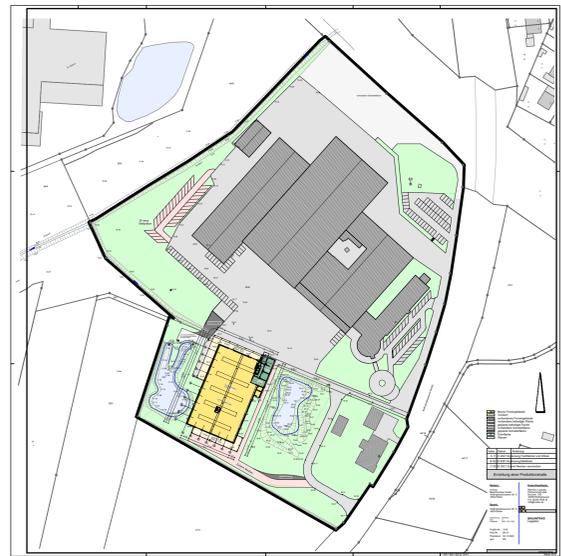
Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

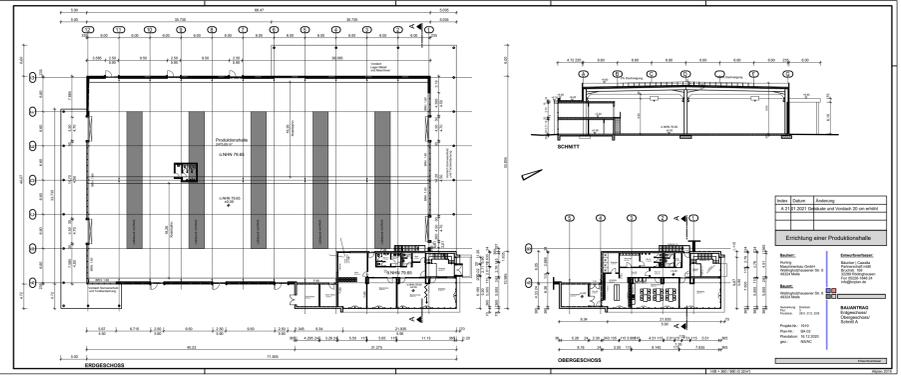
nicht geltend gemacht worden.

Melle, den Stadtbaurat

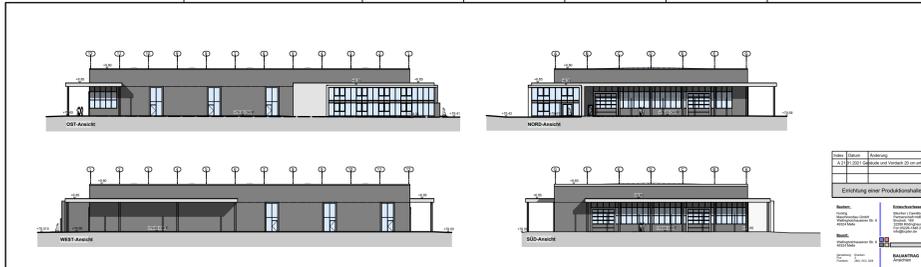
Vorhaben- und Erschließungsplan



Lageplan M. 1:2000

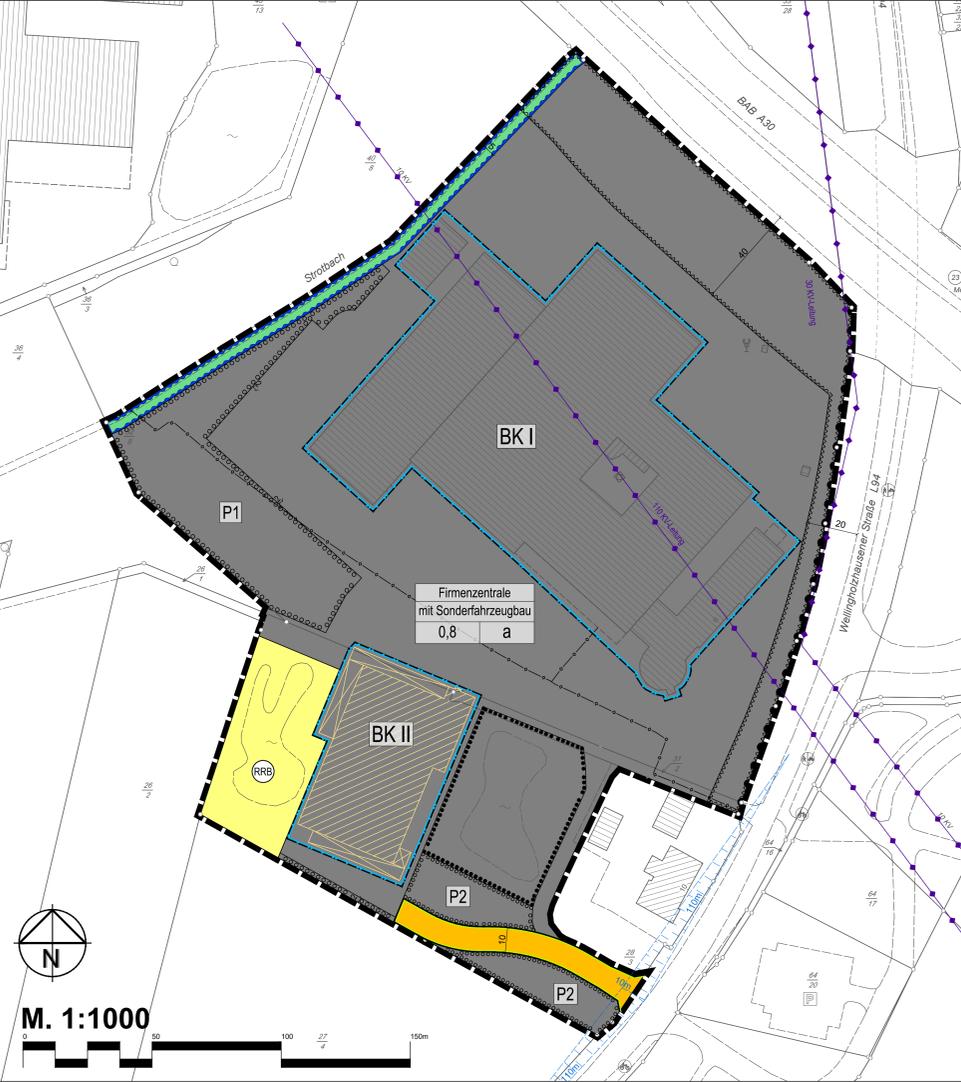


Schnitt M. 1:500

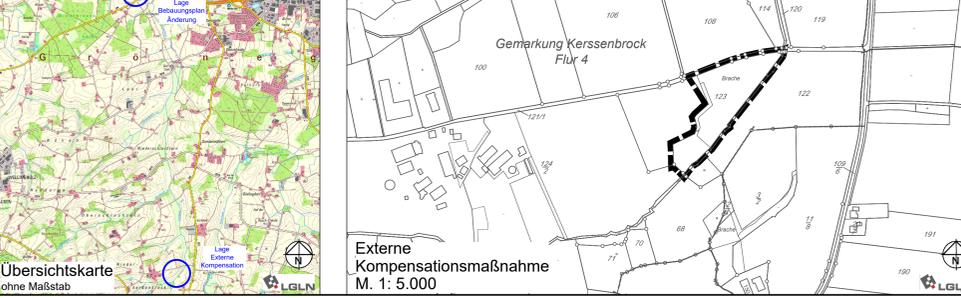


Ansichten (ohne Maßstab)

Bebauungsplan



M. 1:1000



Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau
- 2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,8; Gebäudehöhe, als Höchstmaß GH12,0 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Bauweise abweichende Bauweise; Bezeichnung der Baukörper BK I
- 4. Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken: Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: oberirdisch; unterirdisch (nachrichtlich: Fernwärmeleitung)
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- 8. Grünflächen: Private Grünflächen
- 9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Gewässerandrastreifen
- 10. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone; Sichtdreiecke; Planung "Vorhaben- und Erschließungsplan"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB): Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau. Im Plangebiet sind nur Anlagen zulässig, zu dessen Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zu den Anlagen der Firmenzentrale gehören: - Werk- und Lagerhallen, - Vernebelungsanlagen, - Ausstellungsflächen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO): Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die GRZ wird analog der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NNH) festgesetzt. Sie wird für den Baukörper I (BK I) mit 91,5 m NNH und für den Baukörper II (BK II) mit 90,0 m NNH festgesetzt. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 12,0 m (BK I) und 10,5 m (BK II).
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO): Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudehöhen von bis zu 150 m. Die Länge der einzelnen Fassadenabschnitte ohne Verspürge ist auf 75 m begrenzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- 4. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Auf der als Regenwasserrückhaltebecken festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Becken erhält mindestens eine Grundfläche von 600 m² (ohne Böschungen) und einem Rückhaltvolumen von 600 m³. Die Böschungen sind weitgehend fach, mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:5, und mit geschwungenen Böschungslinien auszuführen. Die Gestaltung und Bepflanzung hat naturnah, gem. Maßnahme M1 (Nr. 6) zu erfolgen.
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 16 a) BauGB): Die Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für die Wasserversorgung ist als Böschungs- und Uferbereich des Strotesbachs entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Es hat eine einmal jährliche Mahd ab 01. Oktober unter Abfuhr des Mahdgutes zu erfolgen. Düngung, Nachsaat sowie das Ablagern von Materialien, Abgraben sowie Aufschüttungen jeder Art sind nicht zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Maßnahme M1: Gestaltung Regenrückhaltebecken. Das Becken ist naturnah zu bepflanzen. Im Bereich der Böschungen sind vereinzelte Pflanzstellen anzulegen. Röhrichtflächen dürfen im Zuge der Beckenerrichtung nur abschnittsweise gemäht werden. Die übrigen Böschungsbereiche sind der Sukzession zu überlassen und ein- bis zweijährlich zu mähen. Gehölzaufkommen im Bereich des Beckens sind zum Erhalt des Retentionsvermögens regelmäßig auf Stock zu setzen. Nicht benötigte Regenrückhaltebecken sind locker mit standortstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung muss aus mindestens vier Arten der nachfolgenden Liste bestehen. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingebiet). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzenqualität: 3 x v, Hei 125-150	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher, Mindest-Pflanzenqualität: 3 x v, Str. 60-100 / Saltz 3 Tr. o.B. 100 - 150	Quercus coccinea
Roter Hainbrettel	Cornus sanguinea
Hase	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaferhölzchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Faubaum	Rhamnus frangula
Hindrose	Rosa canina
Ohr-Nessie	Salix aurita
Grauz-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
größere Bäume/Bäume 1. Ordnung			
Spitz-Ahorn-Sorten	Acer platanoides 'Apolo'	15-20	10-15
	Acer platanoides 'Alfred'	14-18	10-10
Baumhasel	Corylus colurna	15-18	8-12
Roteleiche	Fraxinus pennsylvanica	15-20	10-15
Platane	Platanus acerifolia	20-30(40)	15-25
Zierleiche	Quercus cerris	20-30	10-15(20)
Sumpfleiche	Quercus selabotris	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	Quercus petraea	20-30(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteleiche	Quercus rubra	20-25	12-18(20)
Amerikanische Stieleiche-Sorte	Tilia cordata 'Erecta'	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	Tilia tomentosa 'Brabant'	20-25(30)	12-18(20)
	Tilia tomentosa 'Szeletzi'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	Ulmus hybridus 'Reborn'	15-20	10-15
	Ulmus-Hybride 'Regal'	15-20	6-8
mittelgroße Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	Acer campestre	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	Acer campestre 'Elerik'	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorten	Acer platanoides 'Cleveland'	10-15	7-9
	Acer platanoides 'Emerald Queen'	-15	8-10
	Acer platanoides 'Fairview'	13-15	-10
	Acer platanoides 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Röhlauch	Acer rubrum	10-15(20)	8-10(14)
Ballersche Erle	Alnus cordata	10-15	8-10
Purpurlinde	Alnus x spaethii	12-15	8-10
Ballersche Erle	Alnus x spaethii	10-15	8-10
Grünlinde	Prunus avium 'Plana'	10-15	8-10
Traubeneiche-Sorte	Prunus padus 'Schönha Taster'	9-12	6-8
Mehlbeere-Sorte	Sorbus aria 'Magnifica'	6-12(18)	4-7(12)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15(20)	5-7
	Sorbus intermedia 'Browers'	9-12	4-7
Amerikanische Stieleiche-Sorte	Tilia cordata 'Rancho'	8-12(15)	4-8(8)

Maßnahmen M2: Gestaltung Stellplätze

Neu anzulegende Stellplätze sind mit wasserdruckfähigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersteinen (Spillflüge, Rasterflüge), Rastersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Als wasserdruckfähig gelten Beläge, die einen Spitzenaufdruckwert $C_{s} < 0,7$ gemäß DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 8) oder vergleichbar besitzen.

Maßnahme M3a: Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2700 Kelvin zu verwenden. Werbepanelen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

Maßnahme M3b: Werbepanelen

Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2700 Kelvin für Werbepanelen eingesetzt werden. Werbepanelen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das vorhandene Stillgewässer ist mit dem räumlichen Gehölzbestand zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zulässig ist der abschnitts- oder einphasenweise Rückschnitt von Gehölzen zwecks Erhaltung des Gewässers, insbesondere an der Südsüde. Während des Baustellenbetriebs ist die Fläche gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzfläche P1: Die Fläche ist als artenreiche Wiese anzulegen und entsprechend zu pflegen. Die Ansaat hat mit kleiner autotropher Saatgutmischung (Ürsprunggebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit Unteren Weserbergland) für Fruchtweise mit einem Kräuter-Anteil von 20 % zu erfolgen. Die Wiese ist einmal jährlich nicht vor dem 01. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Düngung sowie das Ablagern von Materialien, Abgraben sowie Aufschüttungen jeder Art sind auf der Fläche nicht zulässig.

Pflanzfläche P2:

Die Fläche ist als Wiese mit Einzelbaumbeplantung anzulegen. Für die Wiesenansaat ist eine autochthone Saatgutmischung (Ürsprunggebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit Unteren Weserbergland) für Blütenweise mit einem Gräser-Kräuteranteil von 50, 50 zu verwenden. Auf den Flächen besteht ein Pflanzgebot für fünf Großbäume der Art Quercus robur (Stieleiche) mit folgender Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 3 x v mit Drahtballen, StU 20 - 25. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingebiet).

8. Verkehrsrechtliche Belange: Bauvorhaben im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 94 und von 40 - 100 m vom befestigten Fahrbahnrand zur Bundesautobahn 30 (Bauabschnitte) bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen Bundesamt. Ebenfalls dürfen Werbepanelen, auch temporärer Natur, außerhalb der Ortsdurchfahrt im Blickfeld der Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 22 Abs. 2 NSchG und § 9 Abs. 2 FStVO). Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 94 und die Bundesautobahn 30 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenschon Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.

9. Emissionen: Von der Landesstraße 94 und der Bundesautobahn 30 sowie der AS - Rampe gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Emissionsanforderungen hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

10. Stellplatzbegrenzung: Für die Pflanzung von Stellplatzbäumen werden nachfolgende, stadtklimaangepasste Baumarten/-sorten empfohlen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzarten verwendet werden. Im Hinblick auf eine optimale Beschattungslösung der Bäume sollten Standorte überwiegend südlich und westlich der Stellplätze gewählt werden.

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18	Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
	größere Bäume/Bäume 1. Ordnung			
	Spitz-Ahorn-Sorten	Acer platanoides 'Apolo'	15-20	10-15
		Acer platanoides 'Alfred'	14-18	10-10
	Baumhasel	Corylus colurna	15-18	8-12
	Roteleiche	Fraxinus pennsylvanica	15-20	10-15
	Platane	Platanus acerifolia	20-30(40)	15-25
	Zierleiche	Quercus cerris	20-30	10-15(20)
	Sumpfleiche	Quercus selabotris	15-20(25)	8-15(20)
	Traubeneiche	Quercus petraea	20-30(40)	15-20(25)
	Amerikanische Roteleiche	Quercus rubra	20-25	12-18(20)
	Amerikanische Stieleiche-Sorte	Tilia cordata 'Erecta'	15-20	10-12(14)
	Silberlinde in Sorten	Tilia tomentosa 'Brabant'	20-25(30)	12-18(20)
		Tilia tomentosa 'Szeletzi'	20-25	12-15
	Ulme (Hybrid-Sorten)	Ulmus hybridus 'Reborn'	15-20	10-15
		Ulmus-Hybride 'Regal'	15-20	6-8
	mittelgroße Bäume/Bäume 2. Ordnung			
	Feld-Ahorn	Acer campestre	10-15	10-15
	Feldahorn-Sorte	Acer campestre 'Elerik'	6-12	4-6
	Spitz-Ahorn-Sorten	Acer platanoides 'Cleveland'	10-15	7-9
		Acer platanoides 'Emerald Queen'	-15	8-10
		Acer platanoides 'Fairview'	13-15	-10
		Acer platanoides 'Royal Red'	-15(20)	8-10
	Röhlauch	Acer rubrum	10-15(20)	8-10(14)
	Ballersche Erle	Alnus cordata	10-15	8-10
	Purpurlinde	Alnus x spaethii	12-15	8-10
	Ballersche Erle	Alnus x spaethii	10-15	8-10
	Grünlinde	Prunus avium 'Plana'	10-15	8-10
	Traubeneiche-Sorte	Prunus padus 'Schönha Taster'	9-12	6-8
	Mehlbeere-Sorte	Sorbus aria 'Magnifica'	6-12(18)	4-7(12)
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15(20)	5-7
		Sorbus intermedia 'Browers'	9-12	4-7
	Amerikanische Stieleiche-Sorte	Tilia cordata 'Rancho'	8-12(15)	4-8(8)

11. Regenenergie-Erträge

Eine Dachbegrenzung in Kombination mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist zulässig.

Melle Die Stadt. Stadt Melle Landkreis Osnabrück



vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firmenzentrale Melle"

Verfahren gem. §12 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB - Satzung -

Logo of Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, including contact information and address details.