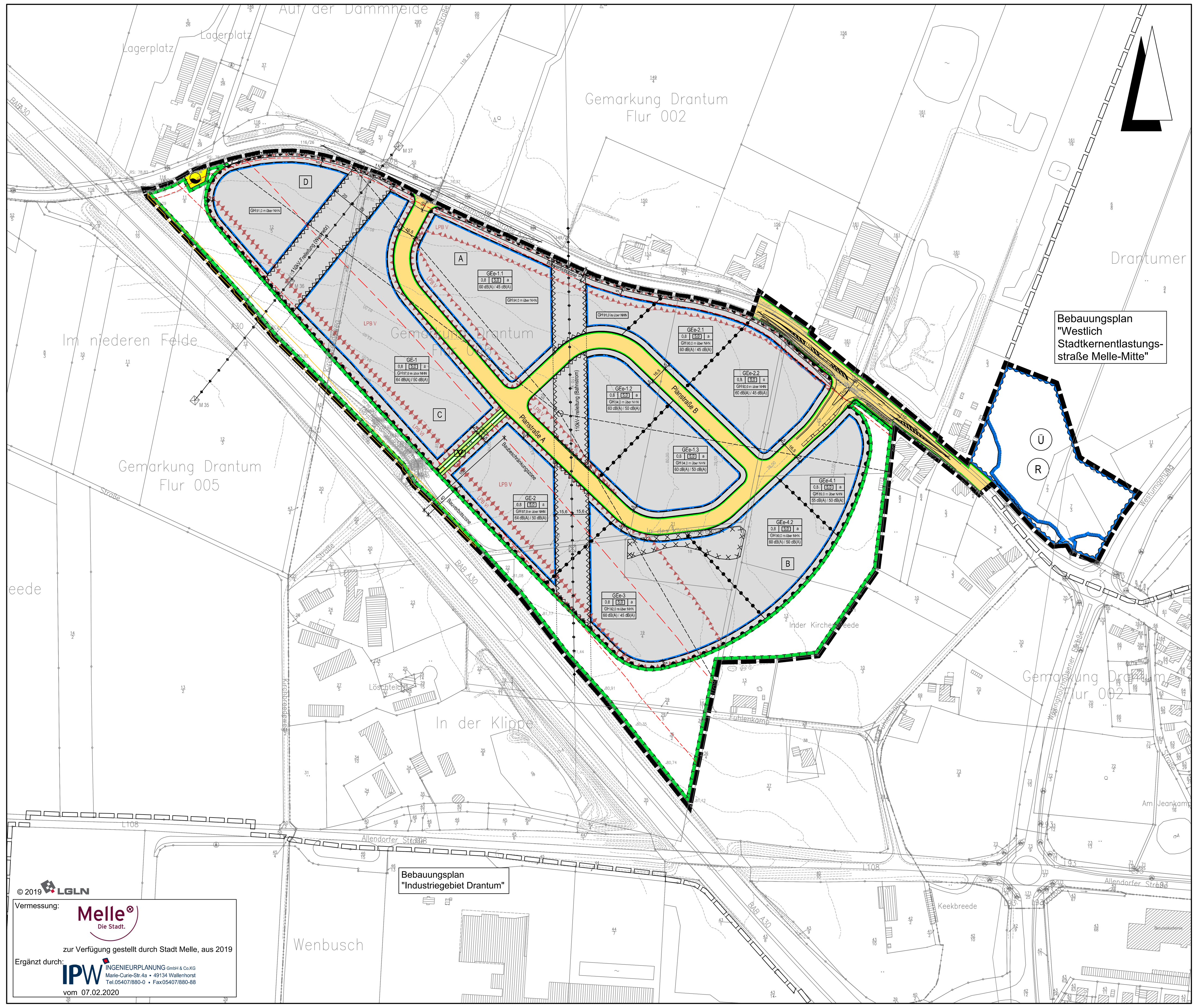

Planzeichenerklärung

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
- Flurstücksnummer (12/3)
- 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

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Trinkwasser

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 Vormerkungen; hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG

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)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung 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, 12 m vom Fahrbahnrand der K 228 bzw. 40 m vom Fahrbahnrand der A 30 (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)
- Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand der A 30 (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) Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung 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.

d) 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.

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

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

g) 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. Dies gilt nicht in GEe-3, GEe-4.1, GEe-4.2.

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 und den Verkehrsflächen 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 zertifizierten Regiosaatgutmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert) 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 auf den Baugrundstücken 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 (Ursprungsgebiet 2) zu begrünen (VWW-Regiosaaten oder RegioZert).

e) Es ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 - 3.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keinen Anlockeffekt für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine unnötige Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird. Diese Maßnahmen gelten als nachtinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich potenziell empfindlichen Vogelarten.

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, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten. Der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.

g) Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben (dies ergibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere).

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 (Ursprungsgebiet 2) extensiv zu begrünen (VWW-Regiosaaten oder RegioZert). 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 östlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen der Gesmolder Straße und der Autobahn eine Wallhecke mit beidseitiger Wildkrautflur anzulegen. Der Wallkörper ist mit einer Fußbreite von ca. 3,0 m sowie einer Höhe von ca. 1,0 bis 1,5 m anzulegen. Dem Wallkörper ist beidseitig ein mindesten 1,0 m breiter Wildkrautsaum vorzulagern, welcher von jeglicher Nutzung auszunehmen ist. Auf der Westseite ist entlang der Wallhecke direkt am Wallheckenfuß ein ca. 0,5 m tiefer Graben anzulegen.Die Neupflanzung ist beidseitig von einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Der Wall ist (nach der Sackung) mit Pflanzenarten der potentiell natürlichen Vegetation, mit Heistern der Arten Stiel-Eiche (Quercus robur), Hänge-Birke (Betula pendula) und Eberesche (Sorbus aucuparia) sowie Sträuchern der Arten Faulbaum (Frangula alnus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea) und Hunds-Rose (Rosa canina) zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern.

c) 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 20 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet sind drei Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Einfluglochdurchmesser von 45 mm anzubringen (z.B. Fa. Schwegler, Starenhöhle 3SV Ø 45 mm). Die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen muss im Zeitpunkt des Eingriffs sichergestellt sein. Die Arbeiten sind durch fachkundiges Personal durchzuführen. Um eine langfristige Funktionalität zu gewährleisen, sind die Nistkästen einmal jährlich in der Zeit von Anfang November bis Ende Dezember zu reinigen. Die Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen, d.h. die Annahme der Nistkästen ist in den ersten 5 Jahren zu dokumentieren. Bei Nichtannahme der Nistkästen werden weitere Maßnahmen erforderlich (z.B. Verlegung der Nistkastenstandorte).

1.9 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.

1.10 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 angefangene 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; dabei ist nur Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 4 zu verwenden.

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.

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

Die Kompensation von 22.548 Werteinheiten hat auf dem Flurstück 4/1 und von 23.636 Werteinheiten auf dem Flurstück 6/8 der Flur 2 in der Gemarkung Drantum zu erfolgen.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits von 44.152 Werteinheiten hat durch die Ablösung von Werteinheiten auf den Flächen des Kompensationsflächenpools „Gut Ostenwalde", Stadtteil Oldendorf, zu erfolgen.

Diese externen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

2.3 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 und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

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

Das Plangebiet, das durch seine Nähe zur Else günstig für vor- und frühgeschichtliche Ansiedlungen erscheint, ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte ältere archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Fuhlenkamp" (Altlastenkatasternummer 459 025 4062), die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.
Am 12.08.2019 wurde auf der Fläche der Altablagerung „Fuhlenkamp" eine Technische Ersterkundung mittels Bohrstocksondierung durchgeführt. Insgesamt wurden 17 repräsentativ auf der Fläche verteilte Bohrstocksondierungen bis in 1,0 m u. GOK abgeteuft (s. Anlage 1 zur Technischen Ersterkundung).
Ziel dieser Untersuchung war die horizontale Abgrenzung der Altablagerung, bei der es sich nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine ehemalige mit Bauschutt, Müll und/oder Boden verfüllte Geländesenke handeln soll.
In den bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebrachten Bohrstocksondierungen wurde Feinsand mit mittelsandigen, oberflächennah humosen und teilweise leicht schluffigen Anteilen angetroffen (s. Anlage 2 zur Technischen Ersterkundung). Technogene Substrate wie Hausmüll oder Bauschutt wurde nicht kartiert. Auf der Fläche wurden vereinzelt Ziegel-, Keramik- und Glasbruchstücke an der Oberfläche aufgefunden.
Mit der durchgeführten Bohrstocksondierung konnte eine horizontale Abgrenzung der Altablagerung, sowie eine Aussage über das abgelagerte Material nicht erkundet werden. Ausgehend von den vorliegenden Ergebnissen ist nicht auszuschließen, dass die Altablagerung tiefer liegt und mit der Bohrstocksondierung nicht erreicht werden konnte.
Eine abschließende Bewertung mit der Technischen Ersterkundung ist aus gutachterlicher Sicht nicht möglich. Um eine Abgrenzung der Altablagerung sowie Erkenntnisse über das abgelagerte Material zu erhalten, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, vor einer baulichen Inanspruchnahme Luftbilder aus dem Ablagerungszeitraum auszuwerten und nach Wertung der Ergebnisse Bohrungen bis in größere Tiefen, bspw. mittels Rammkernsondierungen, durchzuführen. Die Anordnung ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn (BAB) 30

- Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. (§ 9 Abs. 1 FStrG) Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).
- Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße dürfen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
- Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB A30 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge von Bauarbeiten, bedarf ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Eine Gefährdung des Straßenverkehrs auf der BAB durch die Blendwirkung eventuell geplanter Photovoltaik-Anlagen ist zu verhindern. Ein Blendgutachten kann ggfs. Nebenbedingung eines Genehmigungsverfahrens sein.

3.10 Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße (K) 228

Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 12 Meter entlang der Kreisstraße 228, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. (§ 24 Abs. 1 NStrG).

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 Militärischer Jet-/sowie Hubschraubertiefflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-/sowie Hubschraubertiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

3.13 Wasserintensive Gewerbebetriebe

Im bauordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren ist das Einvernehmen mit dem Wasserwerk herzustellen ist, um die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe zu vermeiden.

3.14 Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

3.15 110kV-Freileitungen (Bahnstrom)

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.
- Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu 20 m beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander), für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von 30 m rechts und links der Trassenachse.
- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und/ oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH (DB.Energie.TechnischesBueroNord@deutschebahn.com) in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE/ EN 50341 geforderte Mindesthöhe von 7 m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.
- An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrschutz errichtet werden.
- Soll eine eventuell vorhandene Seefläche später als See für Freizeitaktivitäten genutzt werden, so ist für den Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung ein Segel- und Angelverbot auszusprechen.
- Sollten in der Nähe der Bahnstromleitung Windenergieanlagen errichtet werden, so sind die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzmaßnahmen mit der DB Energie GmbH als Leitungsbetreiber abzustimmen.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.
- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifen nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6 m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen" nicht unterschritten werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten.
- Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist.
- Die DB Energie GmbH übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.
- In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten.
- Die DB Energie GmbH bitten vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens um Information zwecks Unterweisung des Arbeitsverantwortlichen auf die vorhandenen Gefahren.

3.16 110kV-Freileitungen (Westnetz)

- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
- Um den Mast 36 herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.
- 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. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
- Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

3.17 Artenschutz (Baufeldräumung)

- Baumfällarbeiten: Baumfällarbeiten werden ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt.
- Umweltbaubegleitung: Bevor im Zuge der Baufeldeinrichtung Baumfällungen erfolgen, sind die betroffenen Bäume auf Höhlungen und Risse zu untersuchen, um eine Gefährdung von Brutvögeln und Fledermäusen ausschließen zu können.
- Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau-/ Abriss-/ Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand), die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher arten-schutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.
Sollte die Entfernung von Gehölzen, das Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau-/ Abriss-/ Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.
Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-09	Rl
	gezeichnet	2021-09	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2021-09-06	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\MELLE\218426\PLAENE\BP\bp_bplan-gesmolder_10.dwg(B-Plan)

Melle Die Stadt.
Landkreis Osnabrück
BEBAUUNGSPLAN "Gewerbepark grüne Kirchbreede"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf — Maßstab 1 : 2.000