

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauNBVO

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBVO i.V.m. §§ 11 BauNBVO

- a) Im Sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ ist gemäß § 12 Abs. 3 BauNBVO nur der Betrieb eines großflächigen Fachmarkts für Bau- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche (inklusive Freilandverkaufsfläche) von höchstens 2.350 m<sup>2</sup> zulässig.
- b) Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Meller Sortimentsliste darf nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Antiquitäten (ohne antike Möbel)</li> <li>Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)</li> <li>Bücher</li> <li>Computer und Zubehör, Telekommunikation</li> <li>Elektroartikel (Elektrokleingeräte)</li> <li>Foto, Film</li> <li>Geschenkartell</li> <li>Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat</li> <li>Heimtextilien, Kurwaren, Handelsbedarf</li> <li>Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schuhen)</li> <li>Musikinstrumente</li> <li>Optik, Hörgerätekunstik</li> <li>Sanitätswaren</li> <li>Schreibwaren</li> <li>Schuhe</li> <li>Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basten)</li> <li>Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Campingartikel, Jagd-, Reiz- und Angelzubehör, Waffen)</li> <li>Uhren und Schmuck</li> <li>Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)</li> <li>Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baumstoffe, Baumarktartikel</li> <li>Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)</li> <li>Büromaschinen</li> <li>Farben, Lacke</li> <li>Fahrräder und Zubehör</li> <li>Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)</li> <li>Großelektro (weiße Ware)</li> <li>Kfz-Zubehör</li> <li>Kunstgegenstände</li> <li>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</li> <li>Möbel (inkl. Matratzen, antike Möbel)</li> <li>Sanitärwaren</li> <li>Tapeten</li> <li>Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>Zoobedarf</li> </ul>

Nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren</li> <li>Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel</li> <li>Arzneimittel</li> <li>Schraubblumen</li> <li>Zeitschriften/Kioskbedarf</li> </ul>

Quelle: CMA GmbH 2011

##### 1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNBVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

##### 1.3 Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBVO i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 und 2 BauNBVO

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

##### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBVO

- a) Stellplatzanlagen für Pkw sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
- b) Es sind nur insekten- und fiedermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird.
- c) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m<sup>2</sup> sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geripptem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten. Der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.
- d) Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben (dies ergibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere).
- e) Baumscheiben sind auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietsweiser Herkunft (Ursprungsgebiet 2) zu begrünen (VWW-Regiosaaten oder RegioZert).
- f) Im Sonstigen Sondergebiet ist mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. künstliche Erdsteinwand, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) anzulegen.
- g) Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes im Sonstigen Sondergebiet sind durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung zu extensiv zu bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen zu entwickeln, 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 mit einer Breite bis 1,50 m. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

##### 1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch bestimmte Luft verunreinigende Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauNBVO

Die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen ist nicht zulässig.

##### 1.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauNBVO

Im Sonstigen Sondergebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen vollständig mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächen und Flächen mit technischen Einrichtungen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsfächen, Flächen mit technischen Einrichtungen sowie extensiv begrünte Dachflächen mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm.

##### 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNBVO

a) Die oberirdische Stellplatzanlage für Pkw ist mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind 3x verpflanzte Bäume, Hochstamm, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 16/18cm, Drahtballierung zu verwenden; die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m<sup>2</sup> und mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

b) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen, Pflanzqualität Heister/Sträucher, 60-80 cm als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzupflanzen (notwendige Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen).

c) Im Sonstigen 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.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauNBVO i.V.m. § 84 Abs. 6 BauNBVO

##### 2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

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

##### 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauNBVO außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ..... in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist. Zudem muss sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Melle im Rahmen des Durchführungsvertrags vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan verpflichten, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

##### 3.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte 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 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

##### 3.4 Gehölzliste

(wird ggf. noch ergänzt)

##### 3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis sind Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht auszuschließen; diese führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

##### 3.6 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der Borchthausener Straße (L93) beeinflusst. Von dieser Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionserschutzes geltend gemacht werden.

##### 3.7 Besonderer Artenschutz

(wird ggf. bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

##### 3.8 Oberflächenwasser

Im Sonstigen Sondergebiet ist nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung aufgrund des Oberflächenzuflusses und der Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge ein erforderliches Stauvolumen von rd. 320 m<sup>3</sup> bei einer Überstauhöheigkeit von n = 0,1 (10-jährlich) nachzuweisen.

Im Rahmen der weiteren Planung ist bei dem bei der Stadt Melle einzureichenden Entwässerungsantrag darauf zu achten, dass die Bestandsflächen berücksichtigt werden. Hier ist anhand der bestehenden Grundstücksentwässerung zu prüfen und festzulegen, wo und in welcher Form zusätzliche Rückhaltungen geschaffen werden müssen, um die gesamte Abflussmenge auf die zulässige Wassermenge von gesamt Q = 42 l/s zu drosseln.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Melle, den ..... (SIEGEL)

Bürgermeisterin

#### Aufstellungsbeschluss

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

Melle, den .....

Stadtbaurat

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Altenmelle, Flur 6

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2021

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 19.08.2021). 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: L4-0653/2021



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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“ und den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Melle, den .....

Stadtbaurat

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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

#### Planzeichenerklärung

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

##### I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
-o-	Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12	Flurstücksnummer		

##### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

###### 1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNBVO)

SO Sonstiges Sondergebiet: Bau- und Gartenfachmarkt

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNBVO)

0,8 Grundflächenzahl  
OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN (Höchstmaß)

###### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNBVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

###### 6. Verkehrsflächen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Privat Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

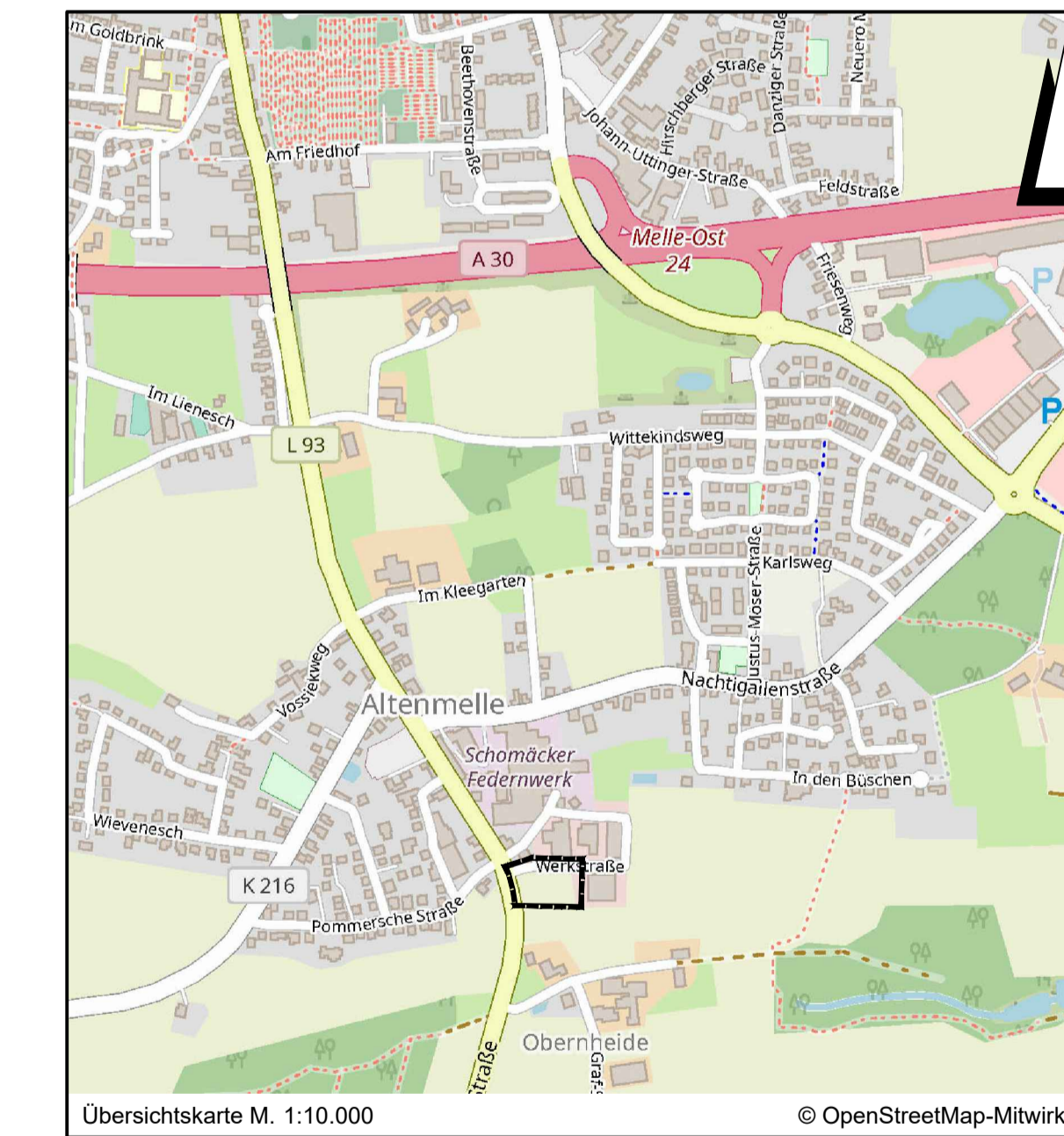
###### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 15. Sonstige Planzeichen

---	Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Center-Str. 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2022-04	RI
	gezeichnet	2022-04	Hd
	geprüft		
Wallenhorst, 2022-04-25		freigegeben	

Pfad: H:\MELLE\221337\PLAENE\BP\bp\_nplan-Raiffeisen\_01.dwg(B-Plan)

Melle Die Stadt  
Stadt Melle  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"Raiffeisen Altenmelle"  
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:500