

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete (siehe Planungsrecht, Festsetzung Nr. 2)
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

Maß der baulichen Nutzung

GF 3.500 Maximal zulässige Geschossfläche [m²]

0,8 Grundflächenzahl
| Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R Zweckbestimmung: Radweg, Straßenbegleitgrün, Entwässerungsmulde

A Zweckbestimmung: nur Anlieferverkehr und Rettungsfahrzeuge

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Vorhalteflächen für künftige Verkehrserschließung -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Planunterlage

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte**

Landkreis: **Osnabrück-Land**

Gemeinde: **Stadt Melle**

Gemarkung: **Westerhausen**

Flur: **4**

Maßstab: **1:1.000**

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nichtlegere oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04. November 2010).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Manfred Brunemann, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Melle, den **06.07.2011**

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Geschäftszeichen: **091050**

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Niedersächsische Gemeindeordnung - NGO – in der Fassung vom 28.10.2006, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVB. S. 366)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauGB sowie BauNVO)

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

1.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 05.11.2010 (erstellt von eleks & wimes, architekten / ingenieure, Melle) - bestehend aus einer Planzeichnung im Maßstab 1:500 - wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ (Vorhabengebiet nach § 12 Abs. 3 BauGB)

2.1 Das SO „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Verbrauchermarktes mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche (Bereiche „Verbrauchermarkt“ und „Erweiterung“ nach VEP) sowie weiteren nicht wesentlich störenden Einzelhandelsnutzungen mit maximal insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche (Bereich „weitere Einzelhandelsflächen“ nach VEP).

2.2 In den im VEP als „weitere Einzelhandelsflächen“ gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur Einzelhandelsvorhaben mit ausschließlich handelsverwaltungsrelevanten Sortimenten zulässig. Der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben verpflichten, Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2.3 Die Warenanlieferung mit KFZ ist nur in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr zulässig.

2.4 Alle technischen Anlagen dürfen zusammen einen immissionswirksamen Schalleistungspegel L_{WA} von 77 dB(A) nicht überschreiten.

2.5 Zulässig sind ferner: die jeweils erforderlichen Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze.

2.6 Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stelle der Leistung zulässig.

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf 15,00 m über Oberkante gewachsene Geländeoberfläche (nach § 16 Abs. 1 NBauO) festgesetzt.

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

4.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit besonderen wasserwirtschaftlichen Zweckbestimmung - Regenwasserrückhaltebecken (RRB) - sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (insbesondere Roten, Stieleichen, Weißweiden und Aschweiden) zu bepflanzen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten mit wechselnden, flachen Uferböschungen, deren Neigungen zwischen 1:3 und 1:10 liegen sollen. Die Restflächen sind als extensives Grünland zu nutzen, sie sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus Schotterrasen ist zulässig.

Bei der Anlage des RRB sind die Böschungen und die Sohle des Rückhaltebeckens aus dem im Plangebiet gewachsenen Erdboden herzustellen. Dabei sind die Böschungen und die Sohle des RRB mit der Grasnarbe des im Plangebiet liegenden, seggen- und binsenreichen Feuchtgrünlands anzudecken (Schichtdicke 5 bis 10 cm). Die zur Abdeckung benötigten Flächen der Grasnarbe des seggen- und binsenreichen Feuchtgrünlands sind vor der Entnahme zu mähen, anschließend abzuschleichen bzw. abzuplaggen, auf dem vorher anzurauenden Untergrund des RRB auszubringen und danach anzuwalzen. Eine Abdeckung mit Fremd-Obertönen sowie Ansätzen sind nicht zulässig. Ferner ist der in der Fläche teilweise verlaufende und als Vorflut fungierende Gewässergraben (Flöte-Graben) ausschließlich naturnah auszubauen und naturnah zu unterhalten.

4.2 Je angefangene 200 m² Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche mindestens ein hochstammiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) neu zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume anzurechnen.

4.3 Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstammiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) neu zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume anzurechnen.

4.4 Bei den Einzelbäumen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.

4.5 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG entlang der Landesstraße 90 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 90) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stelle der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers der L 90 bedarf.

Gemäß § 24 Abs. 7 NStrG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von den o.g. Verboten bzw. Beschränkungen zulassen. Hierzu sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Straßenbaubehörde zu führen.

2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Str. 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z.B. die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

5. Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers sind die Grundstückseigentümer gem. § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zuständig.

HINWEISE

1. Von der Osnabrücker Straße (L 90) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

2. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungsmaßnahmen in der Öffentlichkeit zu bitten.

5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Melle, den **26.07.2011**

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat am **08.12.2010** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **11.12.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den **26.07.2011**

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Melle hat am **08.12.2010** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am **11.12.2010** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom **20.12.2010** bis einschließlich **26.01.2011** öffentlich ausgelegen.

Melle, den **26.07.2011**

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am **29.06.2011** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den **26.07.2011**

Bürgermeister

In Kraft Treten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am **30.07.2011** in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am **30.07.2011** in Kraft getreten.

Melle, den **01.08.2011**

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Melle, den **03.08.2011**

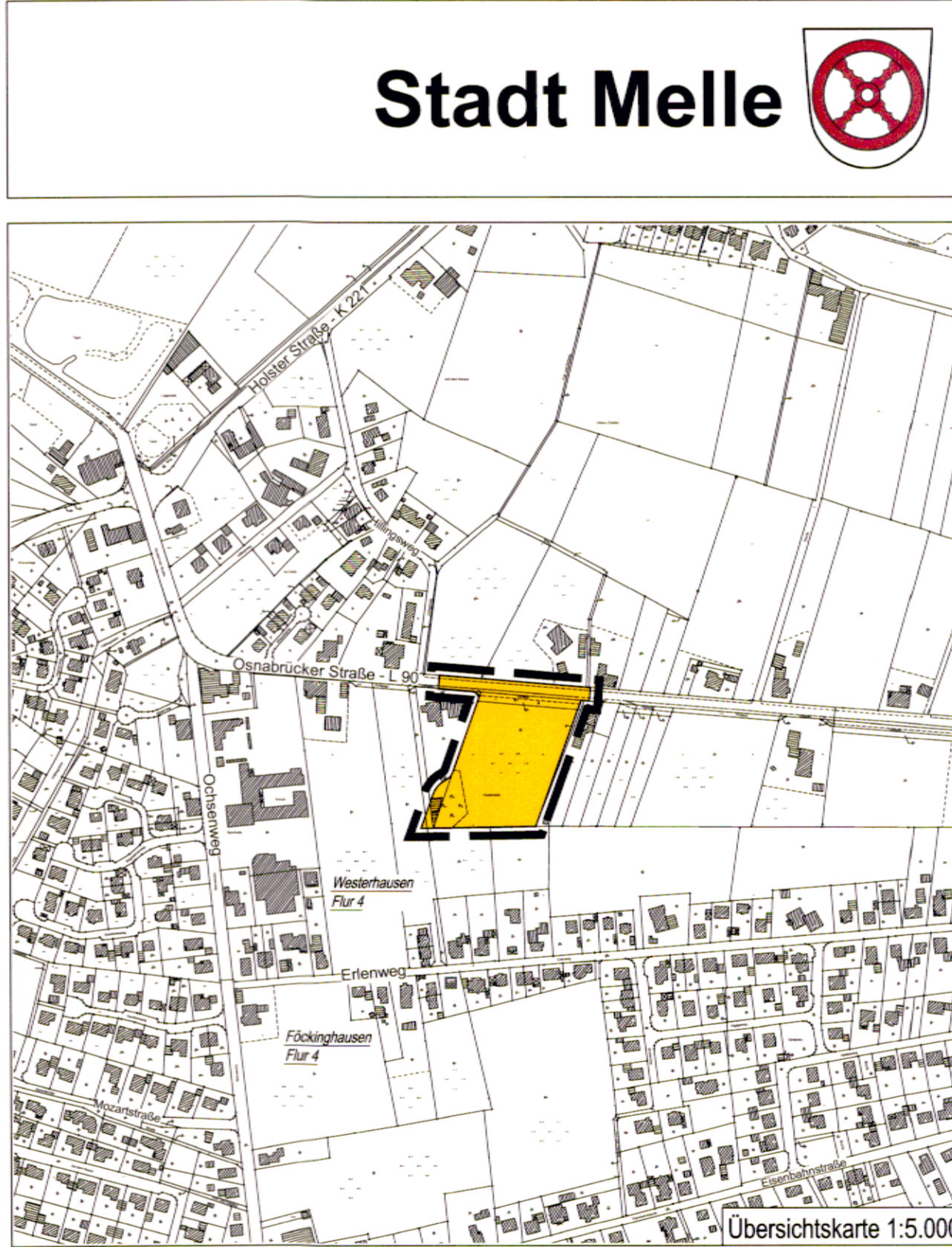
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO
Döhling & Wisselmann
Stadt-, Bauplan- und Landschaftsplanung
Schuldenstraße 27 • 49099 Osnabrück
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 20 1935

Osnabrück, den 18.11.2010 / 11.05.2011



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Sondergebiet Verbrauchermarkt Westerhausen"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: 11.05.2011

Gemarkung Westerhausen, Flur 4