

## Textlicher Teil

### zur 2. Satzungsänderung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Melle – Europastraße“, Melle – Mitte (Gemarkungen Altenmelle und Geden)

#### 1.0 Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Novelle vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 36) hat der Rat der Stadt Melle diese Bebauungsplanänderung – 2. Satzungsänderung –, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

#### 2.0 § 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erhält folgende Fassung:

2.1 In den als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen sind Anlagen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Von den im § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauVNO genannten Gewerbebetrieben aller Art sowie von den im § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Geschäftsgebäuden sind bauliche Anlagen aller Formen des direkten Verkaufs bzw. Lagerverkaufs an Endverbraucher zulässig, sofern die Angebotspalette nicht innenstadtrelevant – sh. hierzu anliegende Tabelle – oder aber Bestandteil einer Standortbindung in Folge Produktion und/oder Verarbeitung ist (§ 1 Abs. 5 BauVNO).

Es gilt nunmehr die BauVNO 1990.

2.2 In den als Industriegebiet (GI) ausgewiesenen Flächen sind Anlagen gem. § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauVNO (Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig; Anlagen gem. § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauVNO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Von den im § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BauVNO genannten Gewerbebetrieben aller Art sind bauliche Anlagen aller Formen des direkten Verkaufs bzw. Lagerverkaufs an Endverbraucher zulässig, sofern die Angebotspalette nicht innenstadtrelevant – sh. hierzu anliegende Tabelle – oder aber Bestandteil einer Standortbindung in Folge Produktion und/oder Verarbeitung ist (§ 1 Abs. 5 BauVNO).

Es gilt nunmehr die BauVNO 1990.

#### 3.0 § 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erhält folgende Fassung:

Hinweise:

3.1 In den im Plan festgesetzten Sichtdreiecken darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Ortsumgehung Melle – Nachtigallenstraße (K 216) – weder versperrt noch verhindert werden.

- 3.2 Grundstücke, soweit sie unmittelbar an die BAB A 30 (E 30) und an die Ostumgehung Melle (K 216) grenzen, sind entlang dieser Straßeneigentümergegrenzen mit einer lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- 3.3 Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 30 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Autobahn nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 2 Nds. Straßengesetz). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- 3.4 Von der tangierenden Bundesautobahn A 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis der A 30 errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes gemacht werden.
- 3.5 Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind.
- 4.0 Es wird ein neuer § 3 eingefügt. Hierbei handelt es sich um Gestaltungsfestsetzungen über Werbeanlagen.
- 4.1 Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Gesamtgröße von 10 m<sup>2</sup> - Ansichtsfläche – zulässig. Die Werbeanlagen dürfen frei stehen, aber höhenmäßig maximal 1,5 m über die aus dem jeweiligen Grundstück befindlichen Gebäude – bei geneigten Dächern gilt die maximale Firsthöhe – hinausragen. Sofern sich auf dem Grundstück keine Gebäude befinden, sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.
- 5.0 Der bisherige § 5 der textlichen Festsetzungen entfällt.
- 6.0 Diese Satzungsänderung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Demnach werden die bisherigen textlichen Festsetzungen ersetzt.

Melle, .....

.....  
Bürgermeister

Zu den zentrenrelevanten Branchen zählt die CIMA:	Zu den nicht-zentrenrelevanten Branchen zählt die CIMA:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Lederwaren</li> <li>• Sportartikel</li> <li>• Bücher</li> <li>• Schreibwaren</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Musikinstrumente</li> <li>• Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Unterhaltungslekt. (TV, HiFi, CD)</li> <li>• Foto, Film</li> <li>• Optik</li> <li>• Uhren und Schmuck</li> <li>• Parfümeriewaren</li> <li>• Strickwaren</li> <li>• Feinkost</li> <li>• Handarbeiten, Stoffe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möbel</li> <li>• Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung</li> <li>• Tapeten</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Baustoffe, Baumarktartikel</li> <li>• Sanitärwaren</li> <li>• Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>• Autozubehör, Reifen</li> <li>• Büromaschinen, Organisation</li> <li>• Tierfutterfachmärkte</li> <li>• Bürofachmärkte</li> <li>• Getränke-Fachmärkte</li> <li>• Gartenbedarf</li> </ul>

Aus: Einzelhandelsstrukturuntersuchung für die Stadt Melle, CIMA, Lüneburg, Oktober 2002