



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl
0,95 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
 — Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Nachrichtliche Übernahmen

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 — Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

HINWEISE

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung Bezug genommen wird, werden bei der Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle zur Einsicht bereit gehalten.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 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. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).
Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 12.01.2017 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel" dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Zulässig ist ausschließlich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m². Von der Gesamtverkaufsfläche sind max. 120 m² Verkaufsfläche zulässig für Rand- und Nebensortimente; hiervon sind für eine Warengruppe max. 40 m² Verkaufsfläche zulässig.
Spezifizierungen zur Art der Nutzung und zu den besonderen Eigenschaften des Betriebs:
 - LKW-Anlieferungen sind ausschließlich im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 h) zulässig;
 - die Pkw-Stellplätze dürfen nur im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 h) betrieben werden und sind ausschließlich für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr zu nutzen;
 - die sonstigen schalltechnischen Vorgaben und Betriebsbedingungen gemäß des Schalltechnischen Berichts (ZECH Ingenieurgesellschaft, Bericht Nr. LL12157.1/01, 26.08.2016, Kapitel 4 u. 6) sind abschließend im Rahmen der Baugenehmigung als verbindliche Auflagen zu berücksichtigen.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Firsthöhe unverändert eingehalten wird (siehe Ziffer 4).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,00 m, für Gebäude mit Pultdach oder Flachdach auf 8,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Im gesamten Änderungsbereich darf das Geländeniveau aus Gründen des Hochwasserschutzes (100-jährliches Überschwemmungsereignis - HQ100) eine Höhe von 32,94 m ü. NHN nicht unterschreiten.
- Aus Vorsorgegründen bezüglich möglicher Auswirkungen durch die östlich des Plangebietes bestehende Altablagerung „Spelle, Bahnhofstraße“ (Anlagen-Nr.454-408 409) sind nachfolgende Nutzungsaufgaben zwingend einzuhalten:
 1. Die Entnahme von Grundwasser zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
 2. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Fachbereich Umwelt beim Landkreis Emsland darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

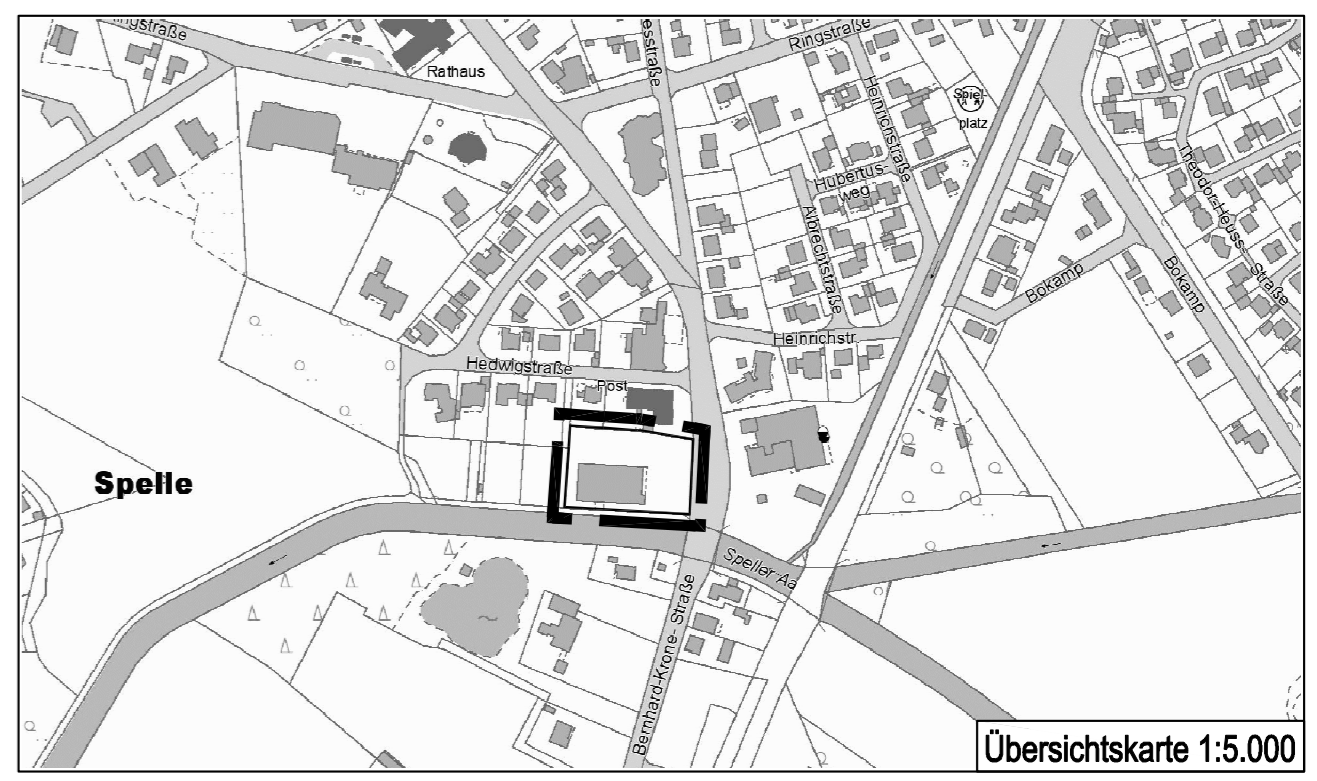
Spelle, den 20.01.2017

gez. Wenninghoff
 Bürgermeister

gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG 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.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bavorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.



ENDFASSUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4a „AN DER AA“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

GEMEINDE SPELLE
 SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **08.10.2015** die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am **17.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Spelle, den 20.01.2017
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **31.01.2017** im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am **31.01.2017** rechtsverbindlich geworden.
 Spelle, den 02.02.2017
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **16.06.2016** dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom **27.06.2016** bis einschl. **26.07.2016** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Spelle, den 20.01.2017
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
 Spelle, den
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.01.2017** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Spelle, den 20.01.2017
 gez. Hummeldorf
 Gemeindedirektor

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
 Dehling & Wisselmann
 Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
 Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 24.02.2016 / 07.03.2016 / 19.04.2016 / 25.04.2016 / 13.09.2016