PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzung mit örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den 05.05.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Scholz .... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Wievenkamp" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Melle, den 05.05.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Look .... Stadtbaurat

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.02.2020 durchgeführt.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde vom 02.03.2020 bis zum 06.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Melle, den 05.05.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Look .... Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.12.2020 bis 18.01.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.11.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 18.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Melle, den 05.05.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Look .... Stadtbaurat

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Melle hat diesen Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 05.05.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Scholz .... Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Im Wievenkamp" wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 29.05.2021 ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 03.06.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Scholz .... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Melle, den .... Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Wennigsen Flur: 2
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© April 2021 LGLN 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 19.04.2021). 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.

Geschäftsbuch: 215702

streif VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. Mike Streif
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle

Melle, den 23.04.2021 L.S. (Dienstsiegel) gez.: Streif ....

M. 1:1000

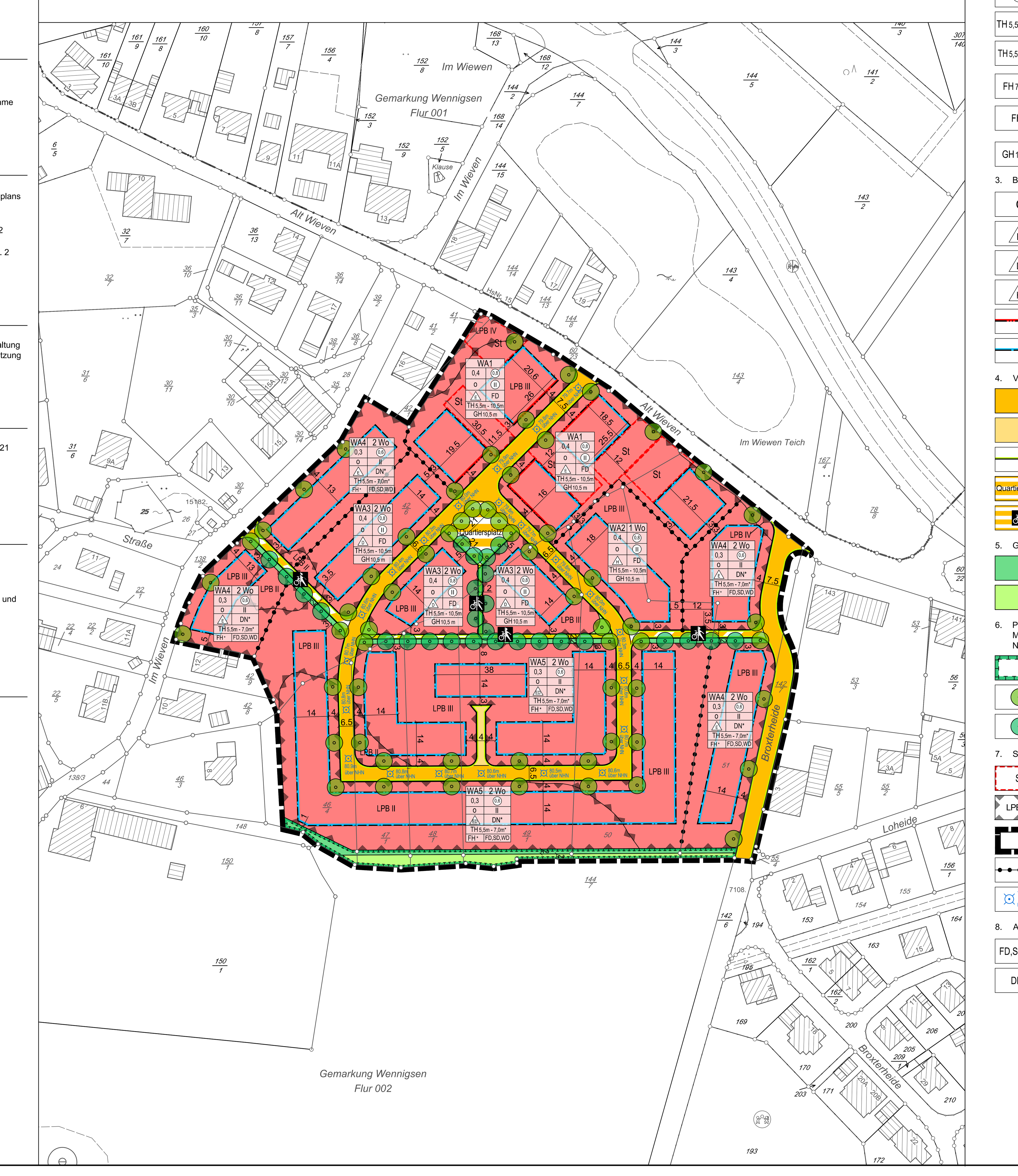
0 50 100 150m

N

Stadt Melle

Landkreis Osnabrück, OT Gesmold

Bebauungsplan "Im Wievenkamp"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,0)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH 5,5m-7,0m	Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
TH 5,5m-7,0m*	Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß: Die Hälfte der Traufkante des Gebäudes darf die minimale Traufhöhe von 5,5 m unterschreiten.
FH 7,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
FH*	Die First-/Gebäudehöhe sowie Dachneigung sind abhängig von der Dachform: - Bei einem Walm- und Satteldach beträgt die Firsthöhe max. 10,0 m und die Dachneigung zwischen 30° bis 35°. - Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m.
GH 10,5 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Private Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Quartiersplatz	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Gehweg

5. Grünflächen

	Private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Anpflanzen: Bäume (Weiße Kastanie/Rosskastanie - Aesculus hippocastanum)
	Anpflanzen: Bäume (Silberlinde - Tilia tomentosa)

7. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
LPB III	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
79,8m über NN	Bezugshöhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN) *(die Höhe des Straßenbaus kann abweichen)*

8. Anforderungen an die Gestaltung

FD,SD,WD	Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach
DN *	Bei einem Walmdach beträgt die Dachneigung zwischen 30° bis 35°.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar
Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so-wie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im **WA 1**, **WA 2**, **WA 3**, **WA 4** und **WA 5** gilt die offene Bauweise.
Im **WA 1** und **WA 4** sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im **WA 2** sind nur Hausgruppen zulässig.
Im **WA 3** sind nur Doppelhäuser zulässig.
Im **WA 5** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
WA 2:
Es dürfen die Einzelhäuser der Hausgruppen jeweils nur aus einem Wohngebäude bestehen und jeweils nicht mehr als maximal 1 Wohneinheit beinhalten.
WA 3:
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
WA 4:
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
WA 5:
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 von Hundert zulässig.

5. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
a) Bezugspunkte
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.
Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Verkehrsfläche beziehungsweise Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
b) Sockelhöhe
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom ***unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe*** bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.
c) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt zur Ermittlung baulicher Anlagen (OKFF) bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.
d) Traufhöhe
Die Traufhöhe der Hauptdächer wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OKFF) bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des darunter liegenden Geschosses (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet.
Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des darunter liegenden Geschosses (Oberfläche der Außenwand) und die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der Traufpunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mit der Dachhaut.
Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

6. Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)
Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen unzulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze/Baulinie) unzulässig sind.
Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (z. B. Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten.

8. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen straßenseitig abgewandten Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben:
Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freiwachsenden Feldhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt aus nachstehender Pflanzliste. Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzliste Feldhecke	
Name dt.	**Name bot.**
Baumarten 2. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeine Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Der Gehölzstreifen ist im Rahmen der Erschließung anzulegen und gegen Verbiss zu schützen. Zwischen WA und Privater Grünfläche ist eine dauerhafte Abzäunung zum Schutze der Heckenstruktur anzulegen.
b) Pflanzgebot Einzelbaum entlang der Erschließungsstraßen
Die festgesetzten Einzelbaumpflanzung entlang der geplanten Haupterschließungsstraße erfolgt als Pflanzung der Weißblütigen Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) in folgender Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm - 18 cm. Die Bäume sind mit einem Abstand von 2 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Baumtoren ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Bäume straßenseitig exakt gegenüberliegend gepflanzt werden. Sollte im begründeten Einzelfall vom festgelegten Standort des jeweiligen Baumes abgewichen werden, so ist eine Verschiebung um 0,5 m dann zulässig, wenn eine Abstimmung mit dem gegenüberliegenden Anlieger in Bezug auf die Lage des Baumtors erfolgt ist.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig ersetzt.
c) Pflanzgebot Einzelbaum entlang Fuß- und Radweg sowie am Quartiersplatz
Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges sowie am Quartiersplatz erfolgt als Pflanzung von Silber-Linde - *Tilia tomentosa* in folgender Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm - 18 cm.
Die Bäume sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig ersetzt.
d) Stellplatzbegrünung
PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß untenstehender Gehölzliste gleichmäßig zu bepflanzen.
Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ - ggf. je nach Baumart mehr - zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und gegen Überfahrung zu schützen.
Die Auswahl und Pflanzqualität der zu verwendenden Gehölze erfolgt aus nachfolgender Pflanzliste. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden.

Pflanzliste Stellplätze			
Name dt.	**Name bot.**	**Höhe**	**Breite**
Feld-Ahorn	Acer campestre	10-15	10-15
Feldahorn (Sorte)	Acer campestre 'Elsrijk''	6-12	4-6
Spitz-Ahorn (Sorte)	Acer platanoides 'Emerald Queen'	10-15	8-10
Hainbuche	Carpinus betulus	10-22	7-12
Kornelkirsche	Cornus mas	5-6	3-5
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	4-6	4-6
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium ‚Plena'	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'	9-12	6-8
Mehlbeere (Sorte)	Sorbus aria 'Magnifica'	6-12	4-7
Schwedische Mehlbeere (Sorte)	Sorbus intermedia 'Brouwers'	9-12	4-7
Stadtlinde-Sorte	Tilia cordata 'Rancho'	8-12	4-6
Krimlinde	Tilia euchlora	15-20	10-12
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18			

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Aufgrund der Inanspruchnahme eines nachgewiesenen Lebensraums für das Rebhuhn wird eine funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) nach folgenden Maßgaben durchgeführt:
Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Wennigsen, Flur 1, Flurstück 144/5.
Auf einer Fläche von rund 2.300 m² wird ein Ersatzlebensraum mit Extensivgrünland, Blühstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen geschaffen (Maßnahmenbeschreibung: siehe Anlage zur Begründung). Für Anlage der Maßnahmenfläche ist autochthones Pflanzenmaterial aus dem Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (Saatgut) bzw. aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Gehölze) zu verwenden.
Die Maßnahme ist zur Straße *Im Wieven* durch eine Abzäunung vor Zutritt zu schützen. Entlang der östlichen Grenze der Maßnahmenfläche ist eine massive Abgrenzung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. in Form von Findlingen oder Abzäunung, vorzusehen.
Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring nach gutachterlicher Vorgabe zu überprüfen. Es erfolgen zweijährlich jeweils im März Kontrollen zum Vorkommen des Rebhuhns auf der Fläche und zum Zustand der Fläche.
Eine rechtliche Sicherung der Maßnahme ist erforderlich.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das verbleibende Kompensationsdefizit bei Durchführung der Planung wird über eine externe Maßnahme in der Gemarkung Düingdorf, Flur 3, Flurstücke 37/1 und 42/3 tlw. abgegolten. Hierbei handelt es sich um eine Renaturierungsmaßnahme des Unterhaltungsverbandes Nr. 29 „Else“ am *Kilverbach*.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO
Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform sowie First-/Traufhöhen
Im WA 1, WA 2, WA 3:
- Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,5 m.
- Die Traufhöhe beträgt zwischen 5,5 m bis 10,5 m.
- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Die Dachneigung beträgt max. 5°.

Im WA 4 und WA 5:
- Es sind nur Flach- oder Sattel- und Walmdächer zulässig.
- Die Traufhöhe beträgt zwischen 5,5 m bis 7,0 m.
- Die Hälfte der Traufkante des Gebäudes darf die minimale Traufhöhe von 5,5 m unterschreiten.
- Die First-/Gebäudehöhe sowie Dachneigung sind abhängig von der Dachform:
- Bei einem Sattel-/ Walmdach beträgt die Firsthöhe max. 10,0 m und die Dachneigung zwischen 30° bis 35°.
- Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m und die Dachneigung max. 5°.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Neigung des Hauptdaches gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und so genannte Friesengiebel sowie andere untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 25 m², wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Erker etc. Die mindestlänge des Firstes bei Walmdächern beträgt 1/3 der Gebäudelänge des darunter liegenden Geschosses.

2. Dachneigung/Höhe/Dachform für Nebenanlagen und Garagen
Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.
Sammel- und Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

3. Dachaufbauten, -einschnitte, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind auf den Dächern der Wohngebäude als in die Dachhaut integrierte oder auf die Dachhaut unmittelbar aufmontierten Systeme mit gleicher Dachneigung zum Hauptdach auszuführen. Ausgenommen davon sind Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik auf begrünten Flachdächern.

4. Dachfarben
Geneigte Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen anthrazit, Dunkelgrau und Schwarz einzudecken.
Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben.
Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtdachfläche können in Zink ausgeführt werden.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.
Die Attikaabdeckungen bei Flachdächern sind ausschließlich in einem matten Metall zulässig.

5. Dachbegrünung
Es sind grundsätzlich Garagen/Carports mit Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° sowie alle Flachdächer der Hauptgebäude flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Fassadengestaltung
Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:
- Anthrazit bis Dunkelgrauer Klinker
- Putz mit weißer Farbgebung

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verkleiden.

7. Doppelhäuser
Für die im **WA 3** und **WA 5** zulässigen Doppelhäuser sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

8. Gestaltung straßenseitige Einfriedungen
Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Als Bereich zur Errichtung von Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.
Für die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter gilt abweichend die Örtliche Bauvorschrift Nr. 14.

9. Einfriedungen entlang Fuß- und Radwege sowie Quartiersplatz
Als Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze, Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun sowie Holzzäune zulässig.

10. Grundstücksmodellierungen
Die straßenseitigen Bereiche der Baugrundstücke müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte angeglichen werden. Hierzu ist zur jeweiligen Höhenbestimmung zwischen den jeweiligen, im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Ausnahmsweise darf von der Festsetzung für die Zufahrten zu Garagen und Carports abgewichen werden.

11. Stützmauern
Zum Auffangen von Geländeversprüngen der Baugrundstücke sind Stützmauern unzulässig.

12. Stellplätze
Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

13. Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstückgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und der Stellplätze bis zu einer Breite von 7,0 m sind die Vorgartenflächen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung.
Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 7,0 m nicht überschreiten.

14. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

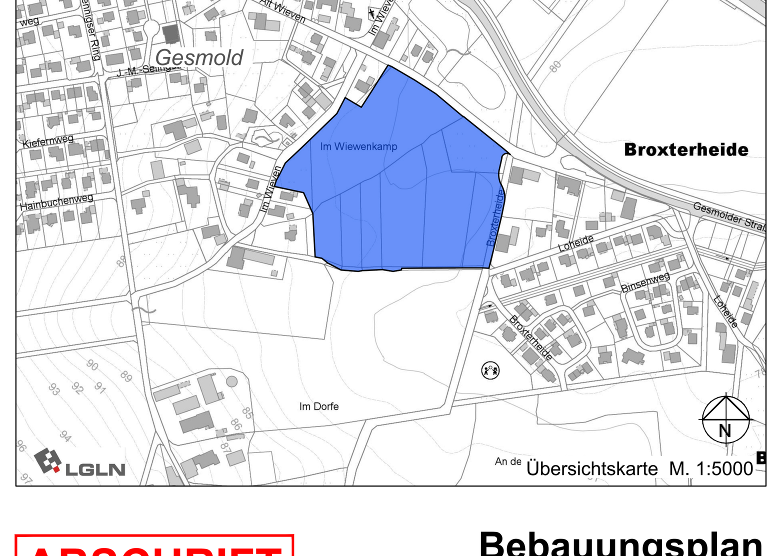
HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Melle, Bauamt - Denkmalschutz und Stadtplanung, Schürenkamp 16, 49324 Melle eingesehen werden.
4. Bodenfunde:
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 werden 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 Niedersächsischen 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.
5. Altablagerungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. Um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsraum zu erhalten, wird ergänzend zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 13 für die Anlage der Vorgarten wir auch der Hauptgartenflächen die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen.
7. Der Käufer verpflichtet sich gemäß dem städtebaulichen Erschließungsvertrag innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf mind. 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihm zu errichtenden Wohngebäudes solarenergetische Anlagen, zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und/oder Strom) zu errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geeignet sind insbesondere Dachflächen, die nach Süden bis nach Westen ausgerichtet sind, da die Anlage dort einen größeren Prozentsatz des Energieertrags erbringt.
8. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte pro Einfamilienhaus oder je Doppelhaushälfte 3 m³ und pro Mehrfamilienhaus 10 m³ betragen. Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
9. Hinweise zum Artenschutz:
Für die Straßenbeleuchtung sollte eine bedarfsangepasste und insektenschonende Beleuchtung nach den aktuellen Standards gewählt werden. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen (Spektralbereich von 570 - 630 nm) mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel und niedriger Anbringung. Bei Verwendung von Leuchtstoffröhren sollten Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ gewählt werden.
Hinweis zum Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen August und Mitte Februar zulässig. Anderenfalls ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen gutachterlich zu überprüfen, ob Rebhühner aktuell auf der Fläche brüten. Werden keine Rebhuhn-Vorkommen nachgewiesen, dürfen Baumaßnahmen auch außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden.
10. Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich befindet sich in einem stark ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Lärm, Stäube, u. a. m.) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feuertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
11. Der Geltungsbereich ist der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2-). Bei Bauvorhaben im Plangebiet -Neubauten, Anbauten und Umbauten betreffend - wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der oben genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf der Internetseite vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie unter Downloads herangezogen werden: https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/
Für Baumaßnahmen wird für Hinweise und Baugrundverhältnisse am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.
12. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hammeln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
13. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Analgen sind in Ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen nicht technisch oder rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch die Planung die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie zum Beispiel Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt für die gegebenenfalls notwendige Erschließung mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch die EWE Netz. Es wird in diesem Fall empfohlen, ein Versorgungsstreifen beziehungsweise -korridor von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen sowie notwendiger Stationsstellplätze vorzusehen.

Melle Die Stadt.

Stadt Melle

Landkreis Osnabrück
OT Gesmold



ABSCHRIFT

Bebauungsplan

"Im Wievenkamp"

\- Satzung -

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

bearb.:	Lh/KH	geprüft:	Mi
Projekt-Nr.:	909.019	Osnabrück, den 04.05.2021	
Maßstab:	1:1000		

N:\Projekte\909 Stephanswerk\019 S Im Wievenkamp Gesmold\11 Grafik\03 Landcad\06-BP-d-Satzung-rt.dwg