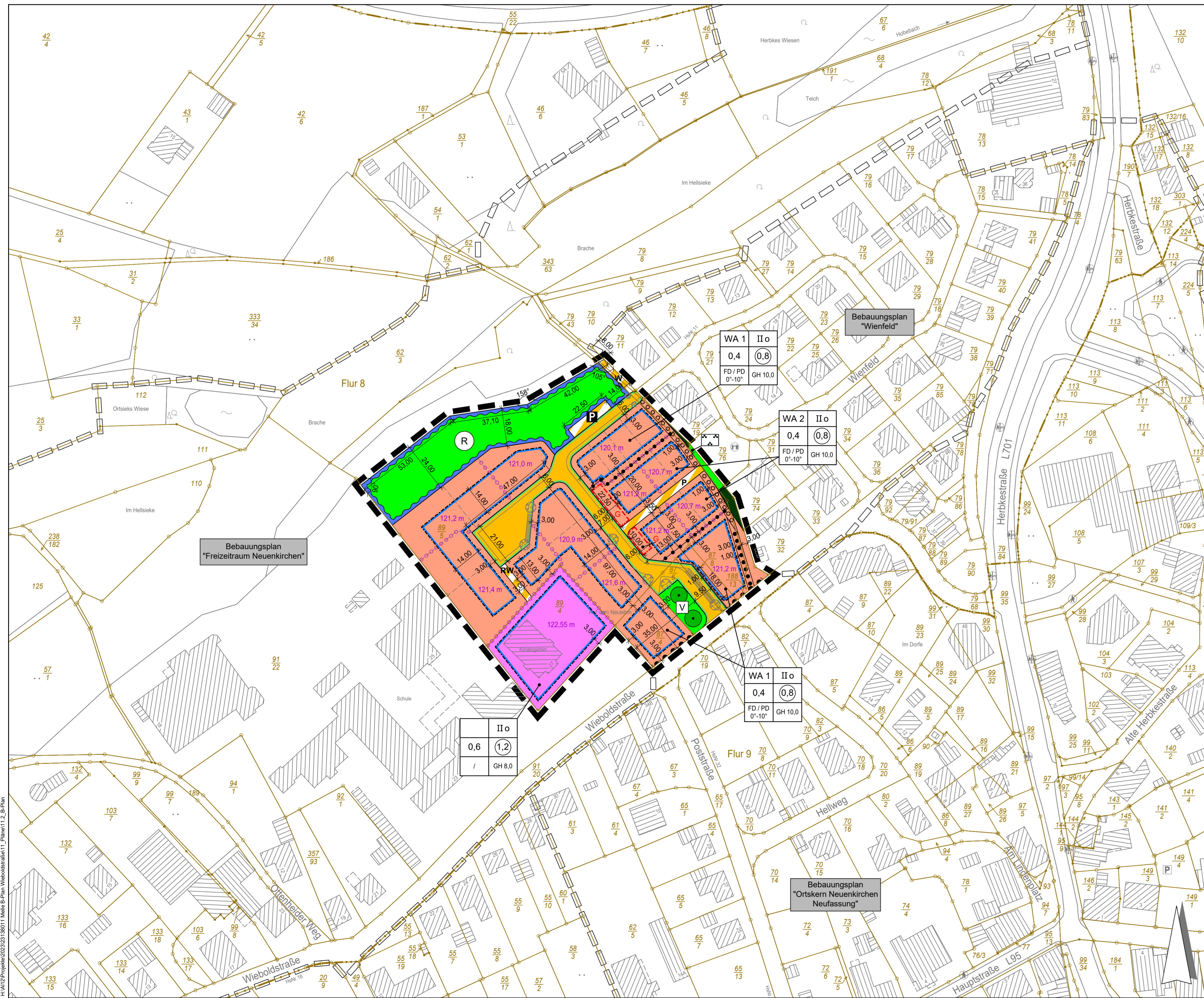


STADT MELLE

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan "Wieboldstraße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■ Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

W / P / RW Wanderweg / Privatweg / Rettungsweg

FD / PD Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Private Grünflächen (Garten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

■ Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

● Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach

■ zulässige Dachneigungsspanne

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

■ Gemeinschaftsanlage zum Abstellen von PKW (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

■ Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NNH) - maximal 121,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Bäderbetriebs grundsätzlich unzulässig. (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 4 BauNVO)
- Im WA 1 ist zwischen Garagenzufahrt / überdachtem Stellplatz und der Einfahrt zugeordneten Sitzabgrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 Nr. 1 BauNVO)
- Flach- und fachgeneigte Dächer sind mit Ausnahme von technischen Anlagen mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. flächenhafte Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem seitlichen Abstand von min. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" "Privatweg" darf von der Allgemeinheit in Form von Fußgänger- und Radfahrern genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zuwagungen, Stellplätze und Auffahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Schottersteinen, sowie einem wasserdrurchlässigen Unterbau zu gestalten. Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der zu erhaltende Gehölzbestand sowie die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche (Pflanzgebot) ist mit einer mehrreihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Fläche ist als Mulde mit einer Mindesttiefe von 0,5 m auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)
- Je angefangene 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ist im auf dem Baugrundstück mind. ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Je angefangene 800 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbau anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbau gleichmäßig zu bepflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden. Die Stellplätze sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und gegen Überfahrung zu schützen. Ausnahme besteht die Möglichkeit einer begrünnten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 BauGB)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielflächen. Schotter-, Splitt- und Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 BauGB)
- Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegender Zaun bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Hochstämmige Bäume sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze. Es wird die Verwendung von Pfählen oder sonstigen in den Boden eingetragenen Pfählen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
- Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie bewegliche Abfallbehälter und Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 2,00 m nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 BauGB)
- Als Verbiendmaterial für die Außenfassaden der Hauptanlagen sind nur Holz, Klinker und Verbinder in rotrotbrauner und weißer Farbgebung sowie Putz in weißen Farbtonen zulässig. Abweichend hiervon sind auf maximal 20 % der Außenfassaden auch andere Materialien zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind sämtliche Gebäudeeinheiten mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenkirchen, Flur 8

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Februar 2024

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 14.08.2023). 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.

Geschäftsnachweis: L4-0382/2023 Osnabrück, 03.07.2025

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Diensiegel

gez. I.A. Janßen, V.M.D. (Unterschrift)

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), in der zuletzt geänderten Fassung i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 40), in der zuletzt geänderten Fassung.

Melle, den 10.07.2025

gez. Jutta Dettmann (Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den 10.07.2025

gez. Jutta Dettmann (Bürgermeisterin)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 08.07.2024 bis zum 16.08.2024 stattgefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Melle, den 10.07.2025

gez. Jutta Dettmann (Bürgermeisterin)

VERÖFFENTLICHUNG (1) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 26.11.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 01.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Melle, den 10.07.2025

gez. Jutta Dettmann (Bürgermeisterin)

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung werden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Melle, den

(Bürgermeisterin)

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Melle, den 24.10.2025

gez. Jutta Dettmann (Bürgermeisterin)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 23.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 24.10.2025

gez. Jutta Dettmann (Bürgermeisterin)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Melle, den

(Bürgermeisterin)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzfahrsammlungen, Schlickensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen) der 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiblogie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49087 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzfahrsammlungen, Schlickensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen) der 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiblogie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49087 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Im Pflanzgebotbereich wird die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).
- Es wird empfohlen eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Naturimmostrukturlampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 - 3.000 Kelvin oder Orangeffiter vor weißen Lampen, um einen Anlockeffekt für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzuheben. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine unnötige Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird.
- Empfohlene Gehölzliste:

Baumarten:	Straucharten:
Feld-Ahorn	Gewöhnliche Berberitze
Spitz-Ahorn	Kornelkirsche
Berg-Ahorn	Harniegel
Schwarz-Erle	Hazel
Sand-Birke	Besen-Ginster
Moor-Birke	Pflaumenhüchen
Hänbuche	Faubaum
Ess-Kastanie	Ligustrum vulgare
Zweifrigiger Weidorn	Heckenkirsche
Einfrügliger Weidorn	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rot-Buche	Schlehe
Zitter-Pappel	Kreuzdorn
Schwarz-Erle	Hunds-Rose
Trauben-Eiche	Brombeere
Silber-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Quercus petraea
Hohe Weide	Salix alba
Eberesche	Salix x rubens
Winter-Linde	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos

Gebäude Katasterbestand	mögliche Grundstückseinteilung	mögliche Verkehrsanlagenplanung	Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)	Flurgrenze	benachbarte Bebauungspläne

Stadt Melle

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan "Wieboldstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

M. 1:1.000

Spechtshöhe

Kartenunterlage: Amtliche Karte (AKS), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024

Proj. Nr. 23 138 011 Osnabrück, 27.01.2025

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1 49086 Osnabrück E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0 Telefax (0541) 1819 - 111 Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

gez. Uphoff