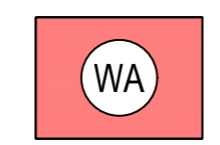


**Planzeichenerklärung**

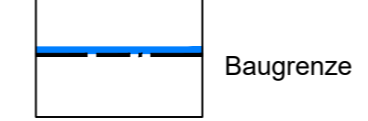
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



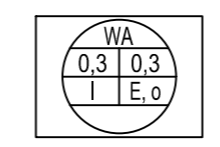
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche  
 Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche  
 Anzahl der Vollgeschosse  
 Bebauungsart, Bauweise  
 Dachform

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

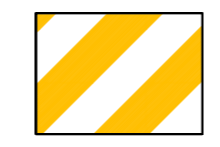


privat Private Grünflächen



öffentlich Öffentliche Grünflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

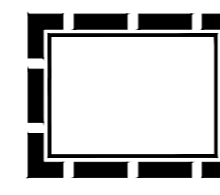


Öffentliche Parkplätze

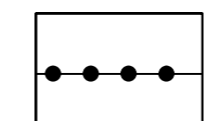


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,3 festgesetzt.  
 In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnung wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

1.3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen und Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ist möglich.  
 1.3.2 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind zu den öffentlichen Straßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.  
 1.3.3 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 630 m² festgesetzt. Der private Grünstreifen ist in die Mindestgrundstücksgröße einzubeziehen.

**1.4 Erschließung**

Die Erschließung von Baugrundstücken in 2. Reihe (Hinterlandbebauung) ist so herzustellen, dass eine Zuwegung durch Rettungskräfte gemäß § 4 NBauO i. v. m. § 1 DVO-NBauO möglich ist.

**1.5 Umwelt**

Die privaten Grünstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Pflanzstreifen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes im Abschnitt des entsprechenden Grundstücks fertigzustellen. Je laufendem Meter ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hartrieel (*Cornus sanguineum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*).  
 Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, Wuchshöhe 80-100cm.

Eine Einfriedung innerhalb des Grünstreifens ist nur mit standortheimischen Gehölzen gemäß der vorsehenden Liste möglich. Auf der Grundstücksgrenze kann zusätzlich ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Grünstreifen nicht beeinträchtigt wird und erhalten bleibt.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu erfolgen. Es sind Obstbäume (alte Sorten) und einheimische Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 8 bis 10 cm in der Pflanzqualität zweimal verpflanzt zu verwenden.

Abzureißende Gebäude müssen vorher durch einen Fachmann auf Besatz durch Fledermäuse oder Vögel überprüft werden. Der Abrisszeitraum erstreckt sich von Anfang Dezember bis Anfang März.

**2. Örtliche Bauvorschriften**

2.1.1 Es wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Pull- und Zeldächer sind mit mindestens 15° Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Garagen und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung herzustellen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie solche die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen, wenn sie nicht konkret in der Vorschrift benannt wurden.

**3. Hinweise**

**Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 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 Landes 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.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG**  
 Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

**Erschließung**  
 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Leitungen bei den zuständigen Versorgungsträgern informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen.

**Sonstiges**  
 Die in dieser Satzung genannten Verordnungen, DIN Normen etc. liegen bei der Stadt Melle zur Einsicht bereit.

Auf die Möglichkeit zum Einbau von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und –nutzung wird im Sinne des Umwelt- und Klimaschutz hingewiesen.

Durch den Bebauungsplan „Fredemanns Hof – 1. Änderung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fredemanns Hof“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fredemanns Hof“ werden für den dargestellten Geltungsbereich alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung, der §§ 66 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), in der aktuell gültigen Fassung und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.  
 Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Melle, den 19.12.2019 L.S. gez. Scholz Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 15.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den 19.12.2019 L.S. gez. Scholz Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 19.12.2019 L.S. gez. Scholz Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Melle, den 19.12.2019 L.S. gez. Scholz Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.12.2018 bis 04.02.2019 gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausliegen.

Melle, den 19.12.2019 L.S. gez. Scholz Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

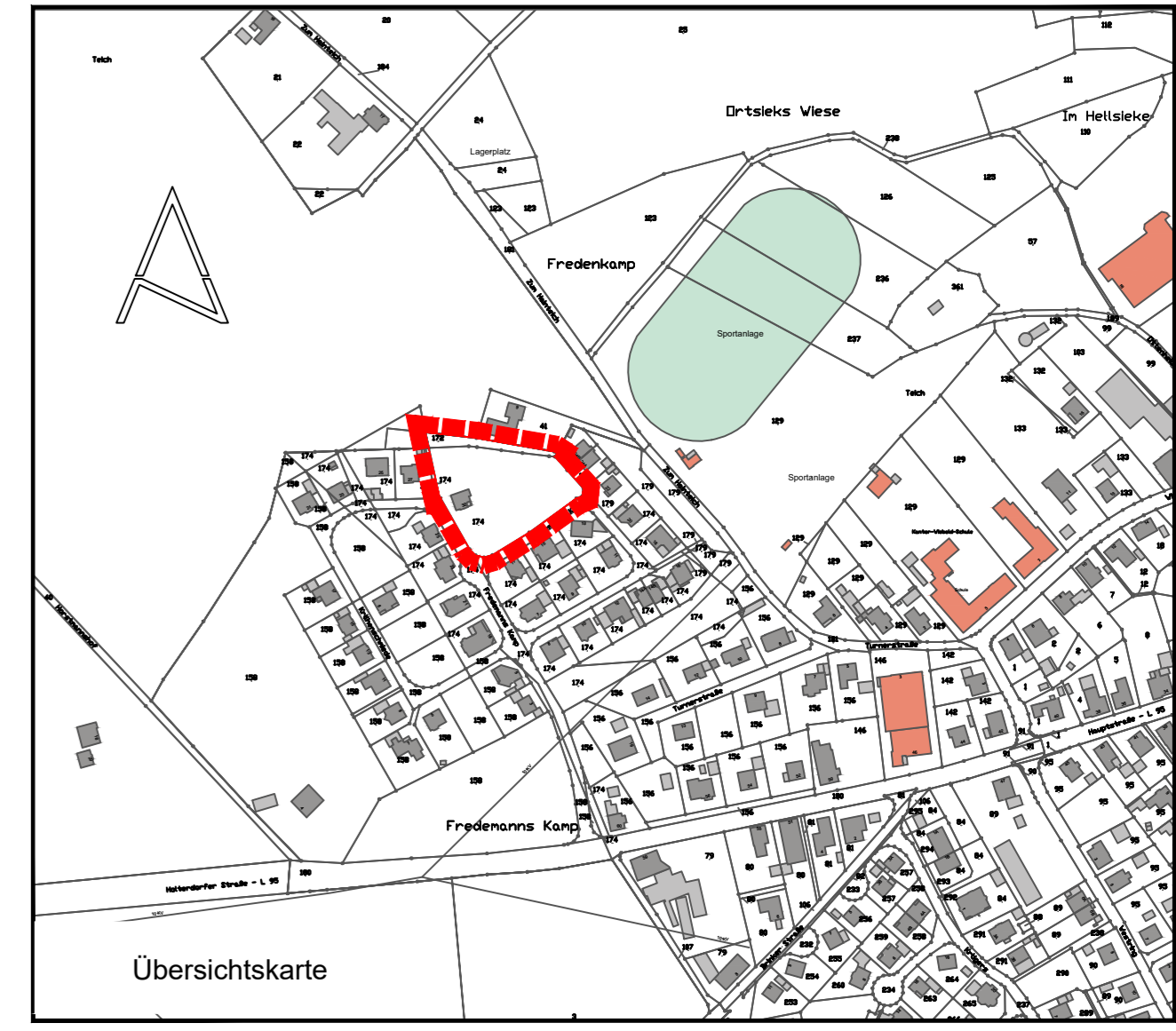
Melle, den 19.12.2019 L.S. gez. Scholz Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 28.01.2020 L.S. gez. Scholz Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 S.1 Nr.1 – 3 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr.1 BauGB).

Melle, den ..... Bürgermeister



Planverzeichniss: Y:\STADTPLANUNG\Plan06\_Neuenkirchen\Plan Fredemanns Hof-1.Änderung2019\_Entwurf

Entwurfsbearbeitung:		Datum:	gezeichnet:	
		bearbeitet:		
		gezeichnet:	11.2016	He.
Melle, den 20.09.2019		geändert:	12.2017 12.2018 02.2017 13.02.2019 02.2018 02.2019	He. He. He.

**Bebauungsplan**  
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)  
**"Fredemanns Hof - 1. Änderung"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
**Stadtteil: Melle - Neuenkirchen**

Bebauungsplan: Abschrift Maßstab: 1:1000

**Planunterlagen**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenkirchen, Flur 8

Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2017

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2017). 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.

Geschäftsnachweis: L4-168/2017 Osnabrück, 06.01.2020

L.S. Dienstseigel  
 gez. D. Eckert, VmD (Unterschrift)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Katasteramt-Osnabrück