



Planunterlage
Kartengrundlage:

Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Geschäftsbuch: 175001

Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Osnabrück-Land
Stadt Melle
Buer
6, 7
1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.12.2016).

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.

Melle, den 28.12.2017

gez. Brunemann
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA_{1,2,3} Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,5 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfistrichtung)
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
B Zweckbestimmung: Straßenböschung

Grünflächen
Grünflächen - öffentlich -
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Begrünte Böschung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
Ü Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
Voraussichtliche Straßenböschungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 19 BauNVO)
2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 1,00 m nicht überschreiten.
2.2 Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,50 m nicht überschreiten.
2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
2.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzseitig wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. den §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 In der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern (WA 1-3) Baukörperlängen bis zu 25,0 m, bei Hausgruppen (nur WA 2) bis zu 40 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen und Carports gem. § 14 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwege) unzulässig. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Einfahrten von Garagen und Carports ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
4. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Einzug mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.
4.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Als CEF-Maßnahme (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche auf einer externen Ausgleichsfläche (Stadt Melle, Gemarkung Buer, Flur 7, Flurstück 561/2 tlw.) mindestens 7 „Lerchenfenster“ von je mind. 20 m² Fläche sowie mind. 1.000 m² Bühlstreifen jährlich neu anzulegen und dauerhaft vorzuhalten (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 2.3.2).
5.2 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig 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 Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. 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.
5.3 Vermeidungsmaßnahme „Fledermausfreundliche Beleuchtung“
Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
5.4 Der Artenschutz gemäß § 44 NBatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 NBatSchG beantragt werden müssen.
B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)
1.1 Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
1.2 Geeignete Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
1.3 Hecken, Zäune und Mauern, die an öffentliche Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- u. Radwege) grenzen, sind nur bis maximal 1,20 m über Straßenoberkante zulässig.

HINWEISE
1. Von der Stüvestraße (K 204) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Melle, Baumart, Schürenkamp 16, 49324 Melle, zur Einsicht bereitgehalten.
3. Es wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
6. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt werden. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück, dem Stadtbaurmeister und dem Wasserverwerk der Stadt Melle abgestimmt werden.
Das Plangebiet liegt fern von der Deckung- und Löschbereichs 4 des Löschwasserreiches Mühlenteich. Dieser liegt aber auf der Südseite der Stüvestraße, was nach Angaben der Feuerwehr bei einer Brandbekämpfung im Plangebiet (liegt auf der Nordseite der Stüvestraße) zu erheblichen Problemen (u.a. Gefährdung der Einsatzkräfte) führen kann. Von Seiten der Hauptamtlichen Brandschau und der Freiwilligen Feuerwehr Melle wird daher zur Vermeidung der befürchteten Probleme eine weitere Löschwassermeisterstelle auf der Nordseite der Stüvestraße gefordert. Nach weiterer Abstimmung mit dem Stadtbaurmeister und der Hauptamtlichen Brandschau wurde vereinbart, dass unmittelbar südöstlich des Plangebietes ein Regenwasserzweckbecken gleichzeitig auch als Löschwasserbecken zur Vorhaltung von mind. 1.000 m³ Löschwasser ausgebaut werden soll.
7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
Bauunterschiedsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338).

VERFAHRENSVERMERKE
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) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 48), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Melle, den 05.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2016 örtlich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach örtlicher Bekanntmachung am 10.12.2016) vom 19.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 erfolgt.
Melle, den 05.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 29.08.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am 02.09.2017 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 11.09.2017 bis einschließlich 11.10.2017 öffentlich ausgelegen.
Melle, den 05.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Stadt Melle hat am 10.02.2018 gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.02.2018 gegeben. Die erneute Auslegung wurde am 10.02.2018 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 10.02.2018 bis einschließlich 10.03.2018 öffentlich ausgelegen.
Melle, den 10.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan - mit baugesetzerischen Festsetzungen - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 13.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Melle, den 05.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
In Kraft Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am 10.02.2018 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 10.02.2018 in Kraft getreten.
Melle, den 12.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Melle, den 12.02.2018 (L.S.) gez. Scholz
Bürgermeister
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
PLANUNGSBÜRO
Dehling & Wisselmann
Stadt-, Baulei- und Landschaftsplanung
Spandauerstraße 27 49060 Osnabrück
Tel. (0541) 222-57 Fax (0541) 20 16 35
Osnabrück, den 22.06.2017 / 14.07.2017 / 19.07.2017
24.07.2017 / 03.08.2017 / 21.08.2017 / 06.11.2017

Stadt Melle

Übersichtskarte 1:5.000

Bebauungsplan

"An der blanken Mühle"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 06.11.2017 Gemarkung Buer, Flur 6 und 7

ABSCHRIFT