

Planzeichenerklärung:

Gemäß Planzeichenerverordnung 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-)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
- Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
- Dachform

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F Feuerwehr

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

- öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Lärmpegelbereiche
- Bereich Schallgedämpfte Lüftungen

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)  
1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).  
1.1.2 In den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).  
1.1.3 In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsräume nicht zulässig.  
1.1.4 In den Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsräume nicht zulässig.

1.2 Erschließung  
1.2.1 Die Erschließung der noch auszubildenden, einzelnen Grundstücke ist so herzustellen, dass eine Zuwegung durch Rettungskräfte gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO möglich ist.

1.3 Umwelt  
1.3.1 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.  
Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Hartiegel (*Cornus sanguineum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*).  
1.3.2 Als Minimierungsmaßnahme werden ein Nischenbrüterkasten, sowie ein Nistkasten für Dohle und Hohltaube (Maße: Tiefe x Breite x Höhe 37/32 x 27 x 45 cm) und zwei Fledermauskästen als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen erforderlich. Zusätzlich wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen in umgebenden Gehölzen oder an Neubauten als Ersatz für potenziell in den Nebengebäuden des Tennisplatzes vorhandene Fledermauskästen vorgeschrieben. Die Maßnahmenumsetzung kann zeitgleich mit dem Abbruch der Gebäude erfolgen. Die genauen Standorte für die Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind im Zuge der ökologischen Baubetreuung durch einen Fachmann zu bestimmen.  
1.3.3 Der Abbruch von zwei Nebengebäuden am Tennisplatz hat mit einer ökologischen Baubetreuung zwischen Anfang September und Ende Februar zu erfolgen. Der Abbruchzeitraum der übrigen abzureißenden Gebäude erstreckt sich von Anfang September bis Ende Oktober und hat ebenfalls mit einer ökologischen Baubetreuung zu erfolgen. Abzureißende Gebäude müssen vorher durch einen Fachmann auf Besatz durch Fledermäuse oder Vögel überprüft werden.

1.4 Emissionen/Immissionen  
1.4.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für die Neubauten bzw. die baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R<sub>w,neb</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten, wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpegelbereich (LPB)	erf. R <sub>w,neb</sub> für Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä.	erf. R <sub>w,neb</sub> für Büroräumen u.ä.
LPB III	35 dB(A)	30 dB(A)
LPB IV	40 dB(A)	35 dB(A)
LPB V	45 dB(A)	40 dB(A)

1.4.2 In den mit der roten Grenzverteilung gekennzeichneten Bereichen sind zur Einhaltung der normierten Werte, nachts beim Neubau bzw. baulichen Änderungen, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von den Straßen abgewandten und Räumen, die sich von ruhiger Seite belüften lassen. Alternativ kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer  
2.1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.  
2.1.2 Garagen und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.  
2.1.3 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie solche die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind und mit einem Flachdach errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

3. Hinweise  
Archäologische Bodenfunde  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Verstärkungen – die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG  
Gehölzrodungen, z.B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Darüber hinaus ist eine ordnungsgemäße Siedlungsentwässerung unter Berücksichtigung der Vermeidung von stofflichen und hydrologischen Zusatzbelastungen des Fließgewässers durchzuführen.

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.  
Bei Arbeiten im Bereich von Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnahe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach Absprache mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Gegebenenfalls müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Bei der Erschließung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Straßen „Viktoriastraße“ und „Untere Papenbreite“ miteinander verbunden werden, sodass eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

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

Durch den Bebauungsplan „Papenbreite – 1. Teiländerung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Papenbreite“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Papenbreite“ 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 Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung des Flächenutzungsplans und der Begründung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Melle, den 18.11.2019  
gez. Scholz L.S.  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den 18.11.2019  
gez. Scholz L.S.  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 18.11.2019  
gez. Scholz L.S.  
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 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 30.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Melle, den 18.11.2019  
gez. Scholz L.S.  
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 28.10.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

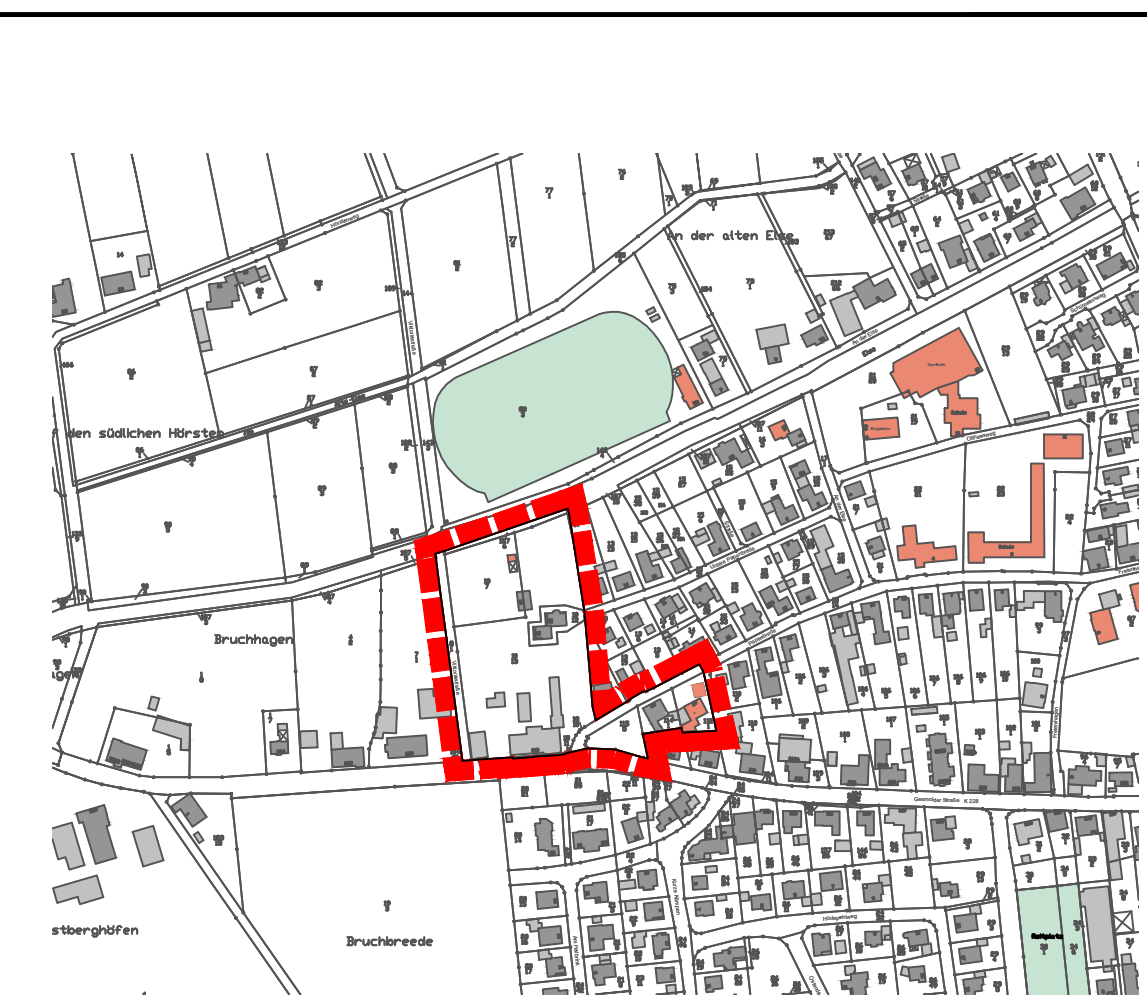
Melle, den 18.11.2019  
gez. Scholz L.S.  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.2019 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 11.12.2019  
gez. Scholz L.S.  
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



Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichniss:Y:\STADTPLANUNG\BPlan\04_Gesmold\BPlan_Papenbreite-1_Teiländerung\EntwurfBPlan			
Entwurfsbearbeitung:	Melle® Die Stadt.	Datum:	gezeichnet:
		bearbeitet:	
		gezeichnet:	12.2018 Ha
Melle, den 01.08.2019		geändert:	02.2019 Ha 08.2019 Kl

Bebauungsplan

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

"Papenbreite - 1. Teiländerung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtteil: Melle - Gesmold

Bebauungsplan: Abschrift	Maßstab: 1:1000
-----------------------------	-----------------