

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Geschossflächenzahl
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F/B** Zweckbestimmung: Fußweg, Bürgersteig
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- M** kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- vorhandene Regenwasserleitungen
 - vorhandene Abwasser-Druckleitung
- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Not- und Rettungsweg
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
- Sonstige Planzeichen**
- Bereich Altablagung "Schierheide"
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 - Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

- 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:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften 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 Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten. Diese maximale Traufhöhe gilt ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern sowie für die Attika des Vollgeschosses bei Flachdächern.
- 2.3** Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 6,50 m, bei Gebäuden mit Flachdach auf maximal 7,50 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 ganzheitlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m den §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**
In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der NBauO über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind mit folgenden Auflagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig: Zwischen der Einfahrtseite von Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen und der erschießlichen öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1** Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen; 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 Freimachung des Baufelds 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 abgeschoeben werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln; Zerstörung von Gelegen) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten geschützter Arten weitgehend vermieden werden.
- 4.2** Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 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 BNatSchG beantragt werden müssen.
- 4.3** 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) 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.
- B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)**
- Es sind nur geneigte Dachausbildungen zulässig. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächern mindestens 30 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Gebäude mit Staffelfelgeschoss sind auch mit Flachdach zulässig, wenn das Flachdach dauerhaft flächendeckend begrünt wird. (Definition Staffelfelgeschoss: Ein Staffelfelgeschoss ist gemäß der Kommentierung zur NBauO von Große Suchdorf, 9. Auflage, § 2, RN 95, ein oberes Geschoss mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m auf einer Fläche von maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.) Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können uneingeschränkt auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitte (Loggien) sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
 - Geneigte Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- HINWEISE**
- Von der Landesstraße 95 (Lange Str.) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - 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.
 - 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 Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
 - An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2006) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 tierischer oder pflanzlicher 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 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 in Sorge zu tragen, wenn die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Aste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstammige Bäume ausgenommen.

Planunterlagen Geschäftszeichen: L4-219/2015

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte**
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2015

Landkreis: **Osnabrück-Land**
Gemeinde: **Melle**
Gemarkung: **Neuenkirchen**
Flur: **5**
Maßstab: **1:1.000**
Herausgeber: **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen**

Die dieser Planunterlagen 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 nichtzweckgebundene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2015). 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.

Osnabrück, den 23.03.2016

gez. F. Batzer, VmAR

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

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

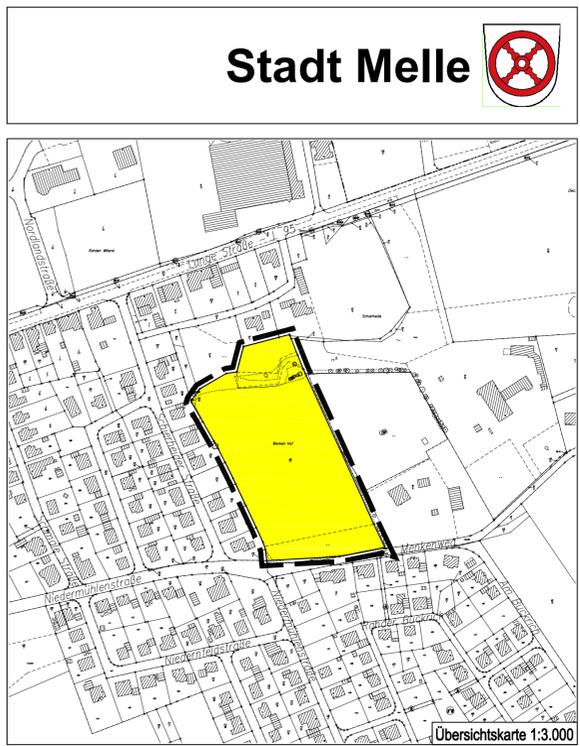
BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), 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 25.04.2016	gez. Scholz Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 17.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB am 21.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	
Melle, den 25.04.2016	gez. Scholz Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 08.12.2015 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 12.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 21.12.2015 bis einschließlich 26.01.2016 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Melle, den 25.04.2016	gez. Scholz Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat der Stadt Melle hat am 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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.	
Melle, den Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 02.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Melle, den 25.04.2016	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 23.04.2016 im „Meller Kreisblatt“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 23.04.2016 in Kraft getreten.	
Melle, den 25.04.2016	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 (Beschränklichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Melle, den Bürgermeister
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom	
PLANUNGSBÜRO Dehling & Tiewissmann Stadt, Bau- und Landschaftsplanung Spindlerstraße 27 · 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35	
Osnabrück, den 27.10.2015 / 09.02.2016	



Bebauungsplan
"Am Menken Hof"
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

mit örtlicher Bauvorschrift **ABSCHRIFT**

Stand: 09.02.2016 Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5