

**Planunterlage**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Westerhausen Flur 6

Maßstab: 1:1000  
 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“  
 © Juli 2021

**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 20.07.2021).  
 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: L4-0573/2021 Osnabrück, 18.10.2021

L.S.  
 Dienststempel  
 gez. Janßen, VmD  
 (Unterschrift)

## Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

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 der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Außenbereichssatzung „Alte Bauernschaft Westerhausen“ Melle-Oldendorf, Stadt Melle gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 35.015 m<sup>2</sup> die folgenden Flurstücke der Gemarkung Westerhausen:

- Flur 2: 19/12, 31/3 (teilweise), 37 (teilweise), 39/1 (teilweise), 49/1 (teilweise), 52/3 (teilweise), 52/4 (teilweise), 52/6 (teilweise)  
 Flur 8: 47/8, 47/10, 47/12, 47/15 (teilweise), 47/31, 47/32 (teilweise), 47/34, 47/40 (teilweise), 47/41, 51/9 (teilweise), 51/14 (teilweise), 51/14, 51/15 (teilweise), 51/19 (teilweise), 51/24, 53/2, 53/3, 53/7 (teilweise), 53/8, 53/9, 58/3, 58/5 (teilweise), 58/6, 60/10 (teilweise), 61 (teilweise), 64 (teilweise), 66 (teilweise), 72/1 (teilweise), 77/4 (teilweise), 78/2 (teilweise), 79, 83/7 (teilweise), 83/8 (teilweise)

Das Satzungsgebiet ist zudem in der anliegenden Karte ersichtlich.

### § 2 Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung

- Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleine, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung bedürftig lassen.
- Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von dieser Regelung unberührt.

### § 3 Nähere Bestimmungen

- Vorhaben gem. § 2 Abs. 1 müssen sich entlang der öffentlichen Erschließung orientieren, sofern es sich nicht um die Umnutzung von bestehenden baulichen Anlagen handelt.
- Bei dem Wohnzweck dienenden Vorhaben sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die Vorhaben haben sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung in der Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

### § 4 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

**Allgemeines**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten können. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

**Wasserschutzgebiet**  
 Teile des Satzungsgebietes liegen im Wasserschutzgebiet Westerhausen / Föckinghausen / Oldendorf (Kat. III a). Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu stellen.

**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 vergangener 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.

**Erschließung**  
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetreiber in Verbindung zu setzen, damit ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen nördlich des Ebbegewegs als Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Westerhausen / Föckinghausen / Oldendorf ausgewiesen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in diesem Bereich sind weitergehende Genehmigungspflichten in Bezug auf das Wasserschutzgebiet möglich, welche jeweils mit dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, abzuklären sind. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 01.12.1988 ist hier zu beachten.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG**  
 Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherren/ Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahme keine besonders oder streng geschützten Arten wie z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Melle, den 01.11.2021  
 gez. Jutta Dettmann  
 Die Bürgermeisterin

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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 diese Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Melle, den 01.11.2021 L.S. gez. Jutta Dettmann  
 Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den 03. Nov. 2021 L.S. gez. Frithjof Look  
 Stadtbaurat

Die Außenbereichssatzung wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 03. Nov. 2021 L.S. gez. Frithjof Look  
 Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 dem Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 S. 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung und der Begründung haben vom 28.12.2020 bis einschließlich 08.02.2021 gem. § 35 Abs. 6 S. 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 03. Nov. 2021 L.S. gez. Frithjof Look  
 Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat die Außenbereichssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.2021 als Satzung (§ 35 Abs. 6 S. 5 i. V. m. § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

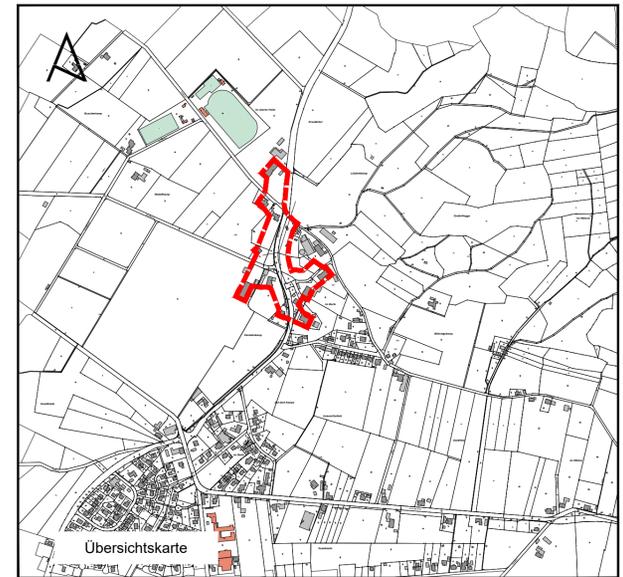
Melle, den 03. Nov. 2021 L.S. gez. Frithjof Look  
 Stadtbaurat

Die Außenbereichssatzung ist gem. § 35 Abs. 6 S. 5 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB ist damit am 13.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 18. Nov. 2021 L.S. gez. Frithjof Look  
 Stadtbaurat

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

Melle, den .....  
 Stadtbaurat



Entwurfsbearbeitung:  18.11.2021		Datum:	gezeichnet:
		bearbeitet:	
		gezeichnet:	10.2020 11.2020 03.2021
		geprüft:	He. He. He.

## Außenbereichssatzung Alte Bauernschaft Westerhausen

Stadtteil: Melle - Oldendorf

Abschrift Maßstab: 1:1000