

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - 3. 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 Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten. Diese maximale Traufenhöhe gilt ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern.
- 2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 8,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der 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 gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügel verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Wasseranteil) oder Schotterterrassen.

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 erschliefenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der ca. 420 m südlich verlaufenden Bahnstrecke werden für das gesamte Wohngebiet (WA) folgende passive Lärmschutzvorkehrungen (PLS) bestimmt: In den als PLS I / II gekennzeichneten Flächen müssen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallmaß (erf. R.w.res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R.w.res = 30 dB
Büroräume oder ähnliches: erf.R.w.res = 30 dB

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R.w.res = 35 dB
Büroräume oder ähnliches: erf.R.w.res = 30 dB

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind Fenster mit schalldämmten Lüftungen vorzusehen.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen, wenn auf dem Grundstück bestehende Großgehölze (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- 5.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ A - dient insbesondere dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Feld- und eines Grabenabschnittes mit randlichen Krautsäumen. Das Gewässer und die Gehölzbestände sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausgedehnter Wurzelstöcke, sind zulässig. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses sind zulässig.
- 6.2 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 Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli abgeschnitten werden, da hierauf keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind. Hierdurch können die direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten geschützter Arten weitgehend vermieden werden.
- 6.3 Die Beseitigung von Grabenabschnitten soll außerhalb der Wander- und Laichzeiten der Amphibien, zwischen dem 01.11. und dem 28.02. erfolgen.
- 6.4 Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsgehe (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.
- 6.5 Vermeidungsmaßnahme „Fledermausfreundliche Beleuchtung“
Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen- und Innenräume, 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)

- 1.1 Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Waln- und Krüppelwalndächern mindestens 30 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachreinelemente (Loggien) sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Organg, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- 1.2 Geeignete Dacheindeckungen sind in den Farben grau-antrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 1.3 Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur bis maximal 1,20 m über Straßenoberkante und nur in Form von Gehölzhecken zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkehlensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Vertiefungen -, 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 Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie 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.
- 2. 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 Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

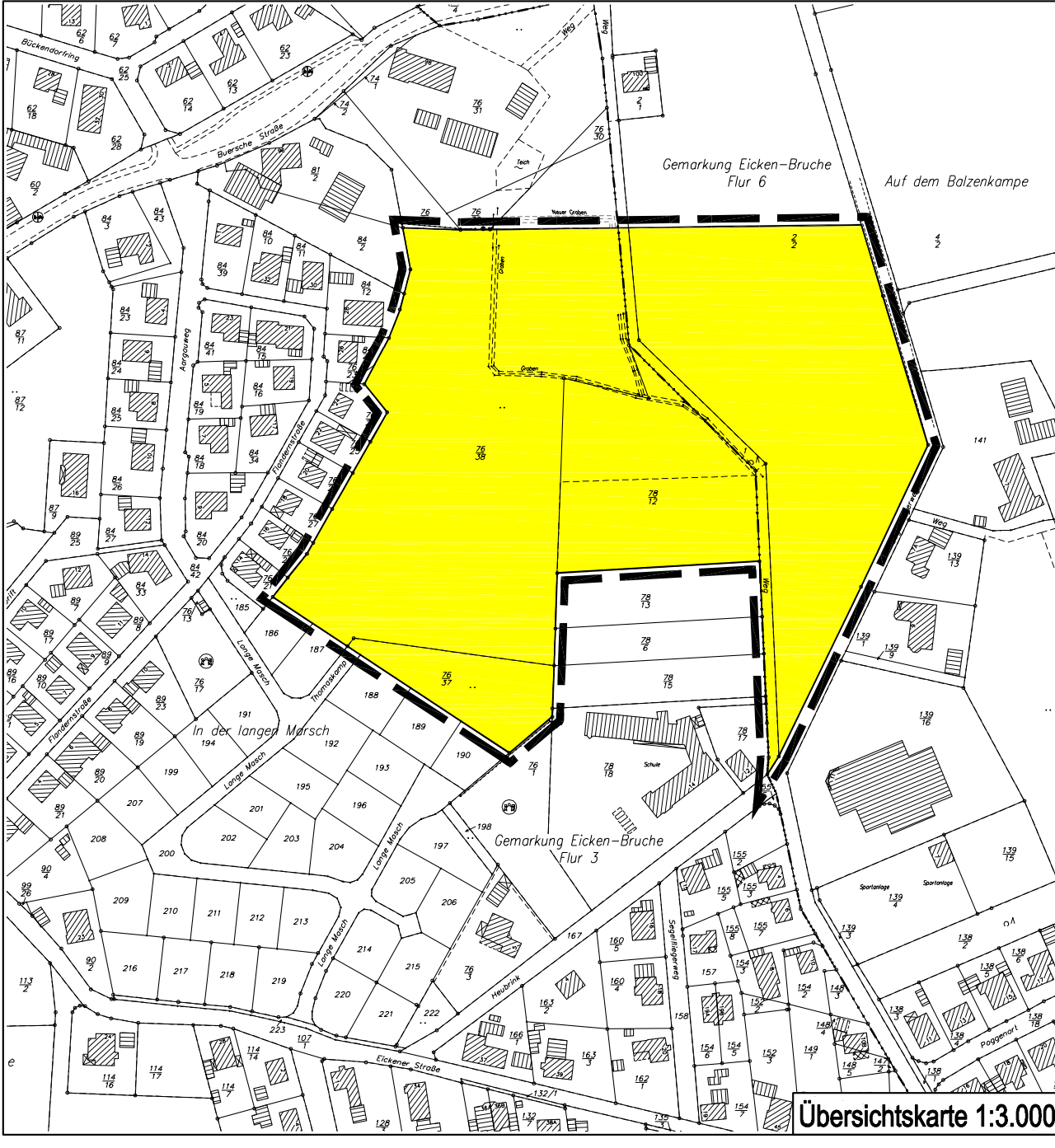
RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

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).
Baunutzungsverordnung - 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).
Planzeilenverordnung 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).

HINWEISE

- 1. Von der Landesstraße 90 (Buersche Str.) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 2. Es wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche) mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
- 3. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert- verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 4. 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.
- 5. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- 6. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.

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.	gez. Scholz Bürgermeister
Melle, den 24.11.2016 (L.S.)	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 17.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2015 örtlich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach örtlicher Bekanntmachung am 27.06.2015) vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 erfolgt.	gez. Scholz Bürgermeister
Melle, den 24.11.2016 (L.S.)	
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 06.10.2015 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 10.10.2015 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegt.	gez. Scholz Bürgermeister
Melle, den 24.11.2016 (L.S.)	
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 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Bürgermeister
Melle, den (L.S.)	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan - mit baugesetzerischen Festsetzungen - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 19.10.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	gez. Scholz Bürgermeister
Melle, den 24.11.2016 (L.S.)	
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 10.12.2016 im „Meller Kreisblatt“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 10.12.2016 in Kraft getreten.	gez. Scholz Bürgermeister
Melle, den 14.12.2016 (L.S.)	
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. Bürgermeister
Melle, den (L.S.)	
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom	
Osnabrück, den 04.09.2015	



Bebauungsplan

"In der langen Marsch - Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 04.09.2015

Gemarkung Eicken-Bruche, Flur 3 u. 6

ABSCHRIFT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

● geplante 10-kV Transformatorenstation

Ⓜ kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

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

Ⓡ Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

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 -

Ⓐ Zweckbestimmung: Erhalt und Entwicklung einer vorhandenen Feldhecke und eines Grabenabschnittes mit randlichen Krautsäumen

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

PLS III Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Passiver Lärmschutz

— Lärmpegelbereiche II + III (s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

— Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)