Stadt Melle

Landkreis Osnabrück, OT Buer

Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung"

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzung mit örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Stadtbaurat

Frühzeitige Beteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am 10.12.2019 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis 03.02.2020 stattgefunden.
Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2019.
Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.02.2020 gegeben.
Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Stadtbaurat

Offenlage:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Offenlage des Bebauungs- planes "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung" mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.12.2020.
Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.02.2021 gegeben.
Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss:
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am 30.03.2022 diesen Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung" sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Bürgermeister

Ausfertigung:
Am 20.02.2024 hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den 20.02.2024 (L.S.) gez.: Jutta Dettmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Melle, den .....
Stadtbaurat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Buer, Flur 7 und Barkhausen, Flur 1

Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © März 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 19.03.2021).
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: L4-0240/2021 Osnabrück, 05.02.2024
(L.S.)
gez.: Batzer (VmR)
(Unterschrift)

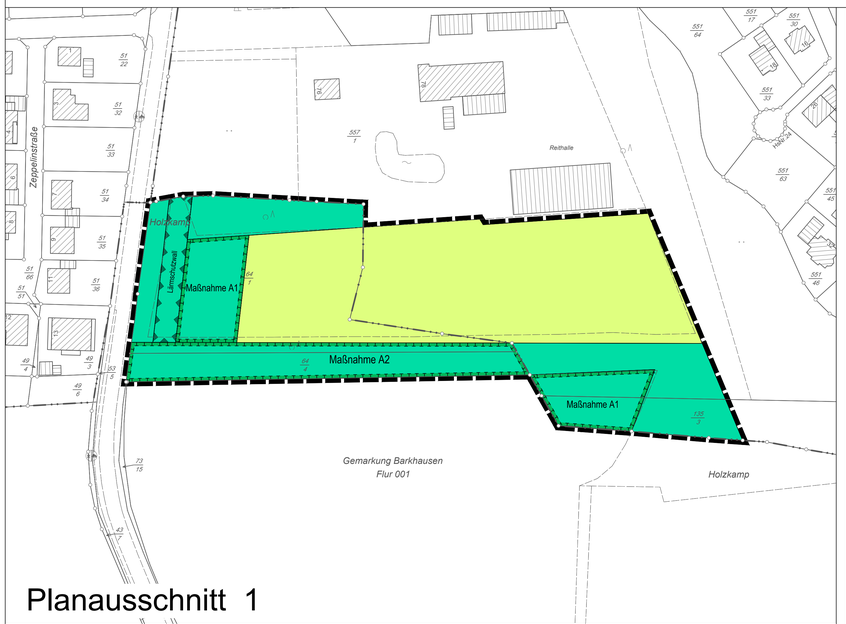
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Katasteramt Osnabrück –

Dienstsiegel

M. 1:1000

0 50 100 150m

N



Planausschnitt 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Grünflächen
   - Private Grünflächen
2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
   - Flächen für die Landwirtschaft
   - Flächen für Wald
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Maßnahme A — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
4. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

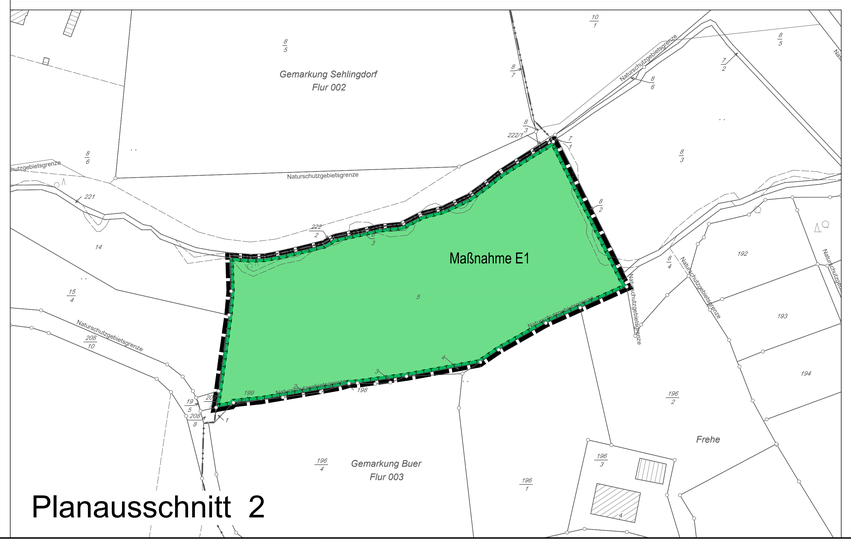
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung" treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.
Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

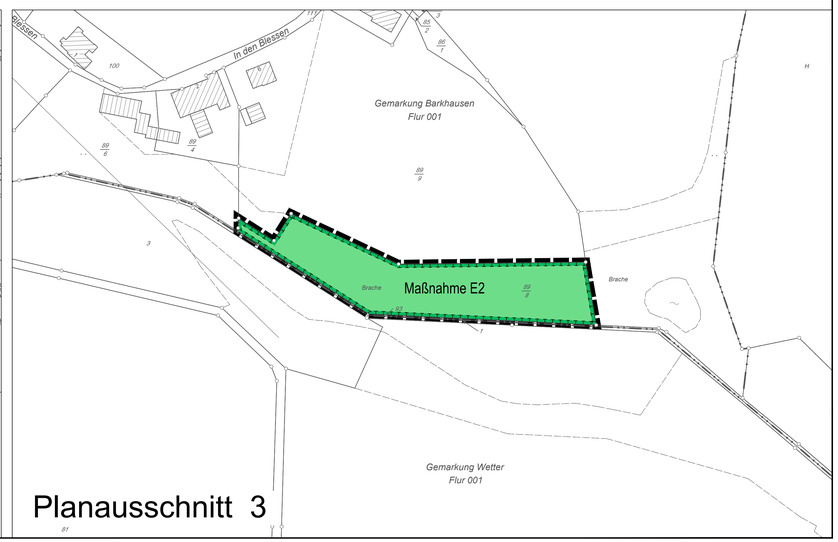
1. **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB)**
   Die *Fläche für Landwirtschaft* wird mit der Zweckbestimmung *Dauergrünland* festgesetzt.
2. **Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b) BauGB)**
   Die Ausgleichsflächen werden als *Wald* festgesetzt.
3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Maßnahme A 1
   Auf den mit Maßnahme A 1 gekennzeichneten Standorten werden flächenhafte Gehölzpflanzungen zur Entwicklung eines Naturnahen Buchenwaldes vorgenommen.
   Gehölzauswahl:
   - Rotbuche (Fagus sylvatica) mit mind. 50 % Anteil, Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Eberesche (Sorbus aucuparia).
   - Sträucher: Faulbaum (Frangula alnus), Hunds-Rose (Rosa canina), Eingriffliger Weiß-dorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa).
   - Sortiment: v. Heister und v. Sträucher mit mind. 60 - 100 cm Höhe oder vergleichbare Forstware.

   In Anbetracht zunehmend heißerer und trockenerer Sommer sind aber ggf. auch andere Arten denkbar, die Artenzusammensetzung ist mit dem Umweltbüro der Stadt Melle abzustimmen.
   Gehölze sollen im Dreiecksverband im Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m bis max. 1,0 x 2,0 m gepflanzt und durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss geschützt werden. Der Anwuchserfolg ist durch Pflegemaßnahmen zu sichern, Ausfälle über 5% sind nachzupflanzen.
   Maßnahme A 2
   Auf dem mit Maßnahme A 2 gekennzeichneten Standort mit vorhandenem Baumbestand wird für eine naturnahe Entwicklung durch Bäume und Sträucher be- bzw. unterpflanzt. Vor Beginn der Pflanzmaßnahme ist der teilbefestigte Weg innerhalb des Flurstückes 64/4 vollständig zurückzubauen.
   Es sind auf den zeichnerisch dargestellten Standorten der Maßnahmen A 1 und A 2 nach anerkannten Regeln der Technik flächenhafte Gehölzpflanzungen zur Entwicklung eines naturnahen Laubwalds anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
   Für das vorgenannte Ziel ist eine forstliche Nutzung zu wirtschaftlichen Zwecken ausgeschlossen, mit Ausnahme von erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrssicherung am Grundstück. Anfallendes Totholz ist im Wald zu belassen.
   Ausfälle bei der Pflanzware über 5 % der gepflanzten Stückzahlen sind zu ersetzen. Pflanzenauswahl, Sortimentsgrößen sowie eine geeignete Erfolgskontrolle sind mit dem Umweltbüro der Stadt Melle abzustimmen.
4. **Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG und § 44 BNatSchG)**
   Die externen Flächen E 1 und E 2 mit Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden als Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des B-Plans zugeordnet.
   Die Flächen sind -soweit für den dauerhaften Biotoperhalt erforderlich- gem. den gesetzlichen Regelungen und Vorgaben und/oder durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften.

   Änderungen der Entwicklungsziele und Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Genehmigungs- bzw. Fachbehörden und sind nur im Einvernehmen mit diesen durchzuführen. Ein grundbuchlicher Eintrag zur Sicherung der Zweckbestimmung wird vom Auftraggeber/Eigentümer veranlasst.



Planausschnitt 2



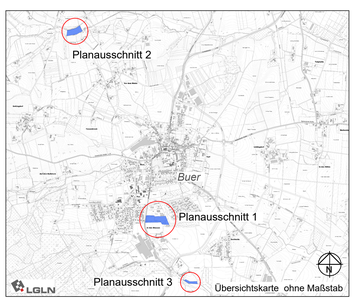
Planausschnitt 3

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle eingesehen werden.
4. Bodenfunde:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, 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 Niedersächsischen 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5. Altablagerungen:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. EWE Netz GmbH:
   Von der EWE Netz GmbH liegen Leitungen innerhalb beziehungsweise in unmittelbarer des Plangebietes. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung ergeben der Anlagen oder Leitungen, zum Beispiel Änderungen, Beseitigungen, Neuherstellung der Anlagen an anderen Orten (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
7. Westnetz GmbH:
   Nahe des Plangebietes befinden sich im südlich und westlich anliegend erdverlegte Erdgasleitungen der Westnetz GmbH. 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 den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de zu informieren oder gegebenenfalls mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle in Verbindung zu setzen.

Melle® Die Stadt.

Stadt Melle
Landkreis Osnabrück
OT Buer



Bebauungsplan
"Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung"

- Satzung -

■ Wasserwirtschaft · Infrastruktur	■ Stadtplanung
■ Straßenbau · Verkehr	■ Ingenieurvermessung
■ Landschaftsplanung	■ Geoinformationssysteme

bearb.: MI/KH	geprüft: MI
Projekt-Nr.: 9332.011	Osnabrück, den 29.03.2022
Maßstab: 1:1000	gez.: Haertel

P:\9332 Finke-Grone\011 B Wohnpark Groenen Feld\11 Grafik\03 Landsc\00-BP-c-Satzung.dwg

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de