

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Gesmold Flur: 1
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© November 2021
 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Registerinformation: Grundbuchblätter

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.2021). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Überfragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsbuch: 215706

Dipl.-Ing. M. Streif
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Gronheider Straße 1a, 49324 Melle
 Melle, den 24.03.2023 (Dienststempel) gez. M. Streif



- 6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen.
- 5.2 Je 6 Einstellplätze für PKW ist innerhalb der Stellplatzanlage mindestens ein großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 6 m² u. mind. 12 m², Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm).
- 5.3 Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze entsprechend der nachfolgenden Tabellen zu verwenden.

Standortheimische Gehölzarten:

Bäume	Sträucher	Kornelkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Eiche	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Cytisus scoparius</i>
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Fragaria vesicaria</i>	Frucht-Ahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Ilex aquifolium</i>
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Rosa canina</i>
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix aurita</i>
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Salix caprea</i>
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Salix cinerea</i>
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	

Obstbäume:

<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus domestica</i>	Apfel		

Klimaresiliente Gehölzarten (Auswahl aus GALK - Straßenbaumliste vom 23.06.2021):

Bäume	Sträucher	Pyramiden-Eiche
<i>Acer campestre</i> , „Elaeik“	Feld-Ahorn	<i>Quercus robur</i> , „Fastigiata Koster“
<i>Acer platanoides</i> , „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Alnus x spathulata</i>	Purpurbirne	<i>Robinia pseudoacacia</i> , „Besconina“
<i>Amelanchier arborea</i> , „Robin Hill“	Felsenbirne	<i>Robinia pseudoacacia</i> , „Nyerseri“
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Robinia pseudoacacia</i> , „Sardouga“
<i>Carpinus betulus</i> , „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche	<i>Robinia pseudoacacia</i> , „Semperflora“
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Robinia pseudoacacia</i> , „Umbraculifera“
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche	<i>Sorbus aria</i> , „Magnifica“
<i>Fraxinus ornus</i> , „Rotterdam“	Blumenesche	<i>Sorbus intermedia</i> , „Brouwers“
<i>Gleditsia triacanthos</i> , „Skyline“	Domenlose Gleditschie	<i>Sorbus x thuringiaca</i> , „Fastigiata“
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	<i>Tilia cordata</i> , „Greenaspire“
<i>Malus tchonoskii</i>	Wollapfel	<i>Tilia cordata</i> , „Rancho“
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hofenbuche	<i>Tilia tomentosa</i> , „Brabant“
<i>Prunus padus</i> , „Schloss Telford“	Traubenkirsche	<i>Tilia x europaea</i> , „Euchloides“
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche	<i>Tilia x europaea</i> , „Palida“
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	<i>Ulmus x hollandica</i> , „Lobel“
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	
<i>Quercus robur</i> , „Fastigiata“	Pyramiden-Eiche	

Sonstige für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume	Sträucher	Kupfer-Felsenbirne
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn	<i>Amelanchier lamarckii</i>
<i>Castanea sativa</i>	Edekastanie	<i>Amelanchier ovalis</i>
<i>Castanea sigonoides</i>	Tropenkastanie	<i>Buddleja alternifolia</i>
<i>Celtis australis</i>	Europ. Zürgelbaum	<i>Buddleja davidii</i>
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
<i>Crataegus crenata</i>	Apfelbaum	<i>Euonymus alatus</i>
<i>Crataegus palli</i>	Hainleindorn	<i>Hippoboscaceae thymoides</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsebaum	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Grinkgo biloba</i>	Fächerblattbaum	<i>Pharos cathartica</i>
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	

5.4 Alle Flachdächer (Dachneigung bis max. 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Das durchwurzelbare Pflanzsubstrat (Vegetationstragschicht) muss dabei mind. 12 cm hoch sein. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Belichtungsfächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie).

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

- 6.1 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.08. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Ausbaummaßnahmen an Gebäuden ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel und Fledermaus) zu überprüfen. Von der Bauteilenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäisch geschützter Vogelarten und Fledermaus durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 6.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (570 - 630 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Lichtgleich soll nach unten ausgerichtet. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (570 - 630 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin für Werbeleuchten eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

7. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)**
- 7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des MU3 in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung zu speichern (erforderliches Stauvolumen mind. 44 m³) und ohne Abflussschärfung gedrosselt abzulassen. Der zur vorliegenden Planung erstellte Hydraulische Nachweis (HI Nord, Mai 2022) sowie die wasserrechtlichen Bestimmungen (VWHG, NWVG) sind zu beachten.
8. **Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 4 BauNVO)**
- 8.1 Mindestens 60 % der Flächen für die in den MU2 und MU3 geplanten Nutzungen notwendigen Einstellplätze sind innerhalb der Flächen des MU2 innerhalb des Erdgeschosses (unteres Stockgeschoss) in einer Tiefgarage vorzusehen und dauerhaft vorzuhalten. Ansonsten sind Pkw-Stellplätze auch oberirdisch zulässig.

- B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 Abs. 3 NBauO)**
1. Grundstückeinfriedungen sind nur als Hecken aus Gehölzen der nachfolgenden Gehölzliste zulässig. Abweichend hiervon sind Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist und er im unteren Bereich den Durchsicht von Kleinsägern ermöglicht (mind. 10 cm Abstand zwischen Unterkannte Zaun und Oberkannte Gelände).

Botanischer Name:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i> / <i>C. laevigata</i>	Weißdorn / Rotdorn
<i>Fragaria vesicaria</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

- Die Höhe der Einfriedungen darf, sofern sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, 1,50 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken kann an den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen von der vorstehenden Maximalhöhe abgewichen werden.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksfächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielplätzen, Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeschließung dienen, nicht zulässig.
3. Stellplätze für mehr als 4 Kfz sind mit Heckenpflanzungen gem. Gehölzliste unter Nr. 1 einzufrieden (ausgenommen Tiefgaragen). Die Höhe der Hecke muss zwischen 0,80 m und 1,50 m über OK des nächstliegenden fertigen Stellplatzes betragen und die Hecke muss in der festgesetzten Höhe dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen derselben Gattung und Art zu ersetzen.
4. Standplätze für Abfallbehälter sind mit Heckenpflanzungen gem. Gehölzliste unter Nr. 1 einzufassen oder die Abfallbehälter sind in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

- 4.2 Auf dem Grundstück Gesmolder Straße 178 muss aufgrund früherer Nutzungen mit Aufteilungen oder Bodenvermessungen gerechnet werden. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Altlastenkategorie Nr. 459 924 926 5 002 registriert. Die Bewertungen und Empfehlungen der orientierenden Bodenuntersuchung zum im Änderungsgebiet registriertem Altstandort (CT Gluchterbuoh, Dipl.-Geogr. Carsten Temme, 18.03.2022) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten zu beachten. Aus der Bodenuntersuchung ergeben sich insbesondere folgende Auflagen:
- a) Der gemäß Bodenuntersuchung im nordöstlichen Änderungsbereich abgegrenzte Bereich mit als LAGA Z 2 klassifiziertem Boden ist im Vorfeld der Bauarbeiten fachgerecht zu separieren, anschließend zu entsorgen bzw. entsprechend den technischen Vorgaben an geeigneter Stelle mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen einzubauen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten.
- b) Im Vorfeld etwaiger planter Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Werkstatt (vgl. Anlage 1 des Berichts zur Bodenuntersuchung) muss die Gefährdungslage gutachterlich neu bewertet werden.
- c) Alle mit den vorgenannten Auflagen verbundenen Maßnahmen sind vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Bauzonierungsverordnung - BauZVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).

Niedersächsisches Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578).

VERFAHRENSMERKE

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 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 2022, S. 578), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 2022, S. 578), hat der Rat der Stadt Melle diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestaltliche Festsetzungen), als Satzung beschlossen.

Melle, den 27.03.2023 (L.S.) gez. Jutta Dettmann
 Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 13.09.2022 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...) vom ... erfolgt.

Melle, den 27.03.2023 (L.S.) gez. F. Schmeing
 Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 13.09.2022 den Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 17.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 öffentlich ausliegen.

Melle, den 27.03.2023 (L.S.) gez. F. Schmeing
 Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat der Stadt Melle hat am ... gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten ist eine von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.

Melle, den ... Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Melle hat die Bebauungsplanänderung - mit örtlichen Bauvorschriften - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 22.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 27.03.2023 (L.S.) gez. F. Schmeing
 Stadtbaurat

In Kraft Treten
 Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am 25.03.2023 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 25.03.2023 in Kraft getreten.

Melle, den 27.03.2023 (L.S.) gez. F. Schmeing
 Stadtbaurat

Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. ein Mangel des Abwägungsvorganges (Beschränktheit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

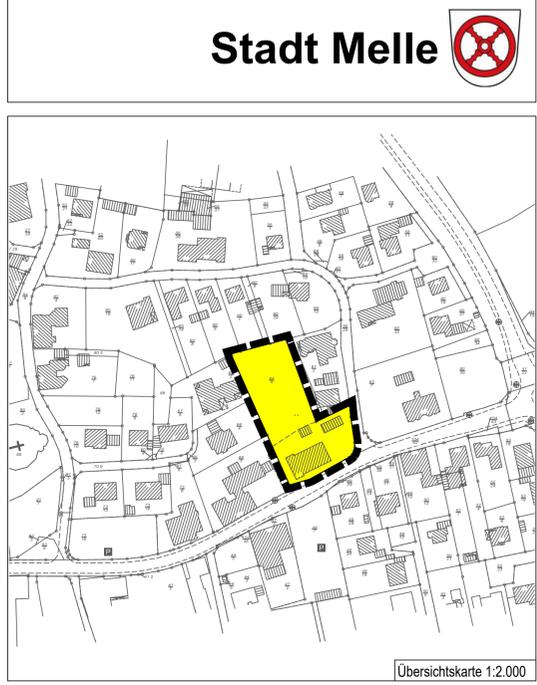
Melle, den ... Stadtbaurat

Planverfasser
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von

PLANUNGSBÜRO
 Dehning & Wisselmann
 Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
 Mühlenstraße 3 | 49074 Osnabrück
 Tel. (0541) 222 57 | eMail: psb@psbweb.de

Osnabrück, den 13.06.2022, 18.07.2022, 16.01.2023

Stadt Melle



Bebauungsplan
"Baumgarten", 3. Änderung
 - Mit örtlichen Bauvorschriften -
 (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stand: 16.01.2023 Gemarkung Gesmold, Flur 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- MU1,3 Urbane Gebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 12 Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5f NBauO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- ▲▲▲▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- PLS IV Umgründung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)
- ▲▲▲▲ Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)
- ▭ Grenze der Bebauungsplanänderung
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- ▲▲▲▲ Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 85.17 vorhandene Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN, informativ

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Regenwasserleitung - DN 500 inkl. 2 m Schutzstreifen
- Unterirdische Schmutzwasserleitung - DN 200 inkl. 2 m Schutzstreifen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlackensowie auf-fällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in ver-gangenen 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, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 Fort-setzung der Arbeiten gestattet.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dau-ernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Aste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
3. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Aus-nahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

1. Von der Gesmolder Straße (K 228) und von der Westerhausener Straße (K 221) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsgrenzen geltend gemacht werden.
2. 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 ortsüblich hinzunehmen.
3. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasserabwehr liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungs-träger um Anzeige der erd-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblätter W 405 (Ausgabe 02/2008) 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), Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
7. Zur Sicherung der Vegetationsflächen ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
8. Die in der Satzung genannten Verordnungen, DIN-Normen etc. werden bei der Stadt Melle, Baumart, Schürenkamp 16, 49324 Melle zur Einsicht bereitgehalten.
9. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. mit Nebenbestimmungen zu erforderlichen Untersuchungen (z. B. Baugrunderkundungen zur Bewertung von Erdfallgefahren) zu rechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 6 BauNVO)**
- 1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe (nur im MU 1 zulässig),
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
 2. sonstige Gewerbebetriebe,
 3. Vergnügungstätten,
 4. Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)**
- 2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) muss im MU 1 mindestens 85,68 m über NHN und darf maximal 86,18 m über NHN betragen. Im MU 2 muss die OKFF EG mindestens 84,80 m über NHN und darf maximal 85,30 m über NHN betragen. Im MU 3 muss die OKFF EG mindestens 81,85 m über NHN und darf maximal 82,35 m über NHN betragen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik, Solarthermie) um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von OKFF EG bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 10,00 m nicht überschreiten.
- 2.3 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 unterteilt wird, überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit freitragig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (o, § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
- 4.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Auto-bahn 30 und den Kreisstraßen K 221 und K 228 bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden:
- PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)),
 PLS V (= Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)).
- In schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Für weitere Details wird auf den Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 07.02.2022) verwiesen. Dieser ist Anlage der Begründung.
- 4.2 Auf dem Grundstück Gesmolder Straße 178 muss aufgrund früherer Nutzungen mit Aufteilungen oder Bodenvermessungen gerechnet werden. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Altlastenkategorie Nr. 459 924 926 5 002 registriert. Die Bewertungen und Empfehlungen der orientierenden Bodenuntersuchung zum im Änderungsgebiet registriertem Altstandort (CT Gluchterbuoh, Dipl.-Geogr. Carsten Temme, 18.03.2022) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten zu beachten. Aus der Bodenuntersuchung ergeben sich insbesondere folgende Auflagen:
- a) Der gemäß Bodenuntersuchung im nordöstlichen Änderungsbereich abgegrenzte Bereich mit als LAGA Z 2 klassifiziertem Boden ist im Vorfeld der Bauarbeiten fachgerecht zu separieren, anschließend zu entsorgen bzw. entsprechend den technischen Vorgaben an geeigneter Stelle mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen einzubauen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten.
- b) Im Vorfeld etwaiger planter Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Werkstatt (vgl. Anlage 1 des Berichts zur Bodenuntersuchung) muss die Gefährdungslage gutachterlich neu bewertet werden.
- c) Alle mit den vorgenannten Auflagen verbundenen Maßnahmen sind vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.