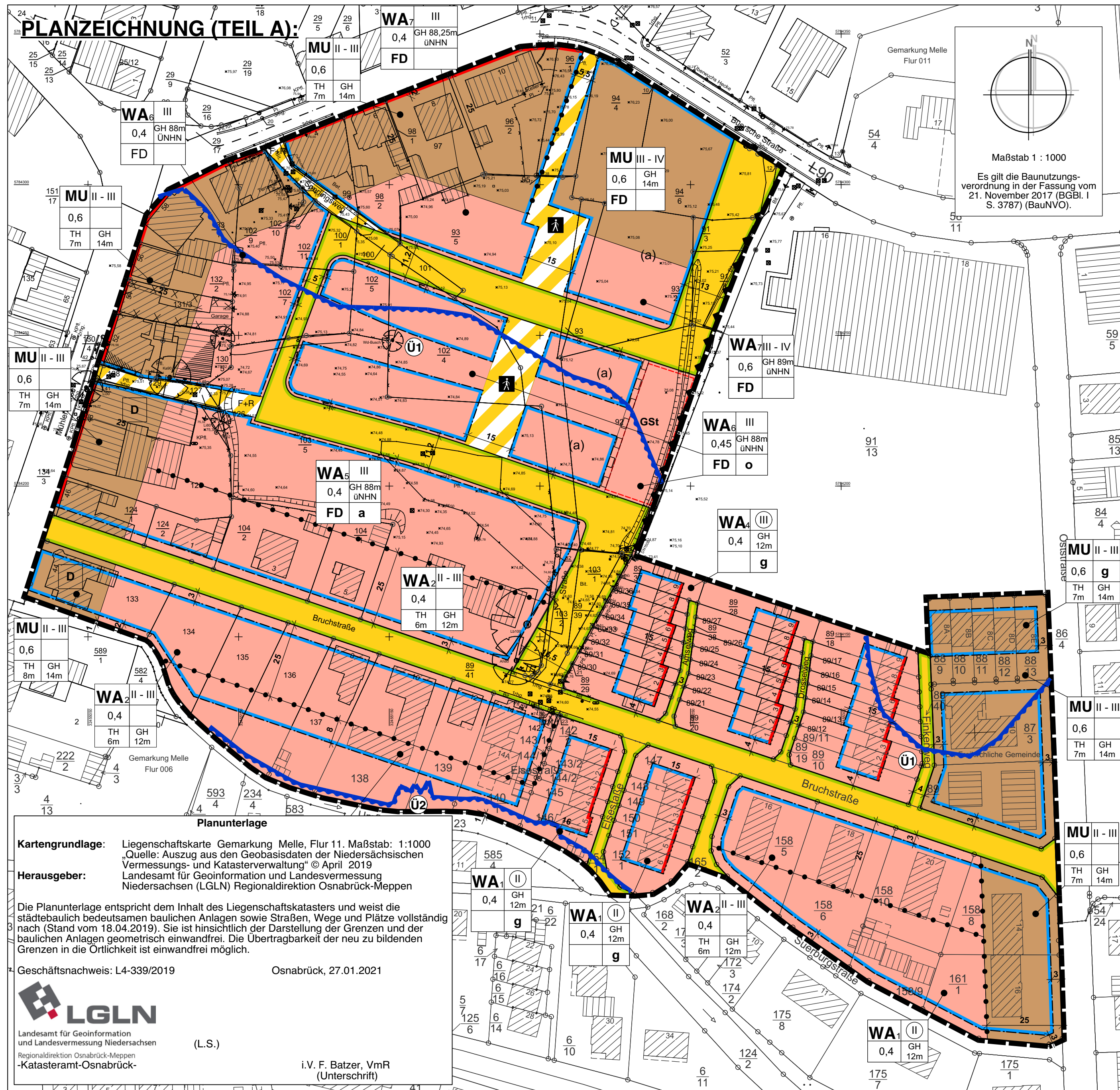


# BEBAUUNGSPLAN "Neue Mitte Nord"



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
<b>I.</b>	<b>FESTSETZUNGEN:</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung
<b>MU</b> (II)	Nutzungsschablone
0,6 a	
TH 6 GH 12	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MU</b>	Urbanes Gebiet
z.B. 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
z.B. GH 10	Gebäudehöhe als Höchstmaß
z.B. TH 6	Traufhöhe als Mindestmaß
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
	Fußgängerbereich
F+R	Fuß- und Radweg
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Lärmschutzwand zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
<b>D</b>	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
U1	Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ <sub>extrem</sub> )
U2	Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ <sub>100</sub> )
	<b>Kennzeichnungen</b>
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE</b>
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27	Flurstücksbezeichnung
z.B. x75,13	Höhenpunkt
	Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- § 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 gemäß § 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- § 1.2. In dem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- § 2.1. Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA7 und dem Urbanen Gebiet MU festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß über Normalhöhennull (üNN).
- § 2.2. Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sowie dem Urbanen Gebiet MU festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß, die Traufhöhen als Mindestmaß. Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Das Maß wird im rechten Winkel von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudelassade gemessen. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk.
- § 3 Bauweise**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA5 gilt die abweichende Bauweise, wonach bei offener oder geschlossener Bauweise Gebäudelängen von maximal 30 Metern zulässig sind.
- § 4 Überbaubare Grundstücksflächen**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausschließlich in baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.
- § 5 Immissionsschutz**
- § 5.1. Die in der Planzeichnung entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 91/13 festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 78,0 Meter üNN und ab der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 89/37 auf einer Länge von mindestens 125 Metern in Richtung Norden herzustellen.
- § 5.2. Die Nutzungsaufnahme der innerhalb der mit "(a)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Wohnnutzungen ist erst nach vollständiger Herstellung der unter § 5.1. festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.
- § 5.3. In den Bereichen, die in der Nebenzeichnung "Immissionsschutz" mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2018-01 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.
- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB(A)  
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)  
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)  
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB(A)  
Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärmpegel 76-80 dB(A)

Zusätzlich sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn diese Räume in einem Bereich liegen, in denen der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten wird. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

- § 5.4. Für die innerhalb der mit "(a)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Wohnnutzungen sind Schlafräume und Kinderzimmer ausschließlich unter folgenden Auflagen zulässig:

Fenster an den Ostfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind nur in nicht zu öffnender Weise als feststehende Elemente auszuführen und mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der erforderliche Immissionsschutz mittels anderer baulicher Maßnahmen (bspw. verglaste Loggien oder Vornang-fassaden) nachgewiesen wird. Eine schallgedämmte Lüftung ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn die jeweiligen Räume über zusätzliche offenbare Fenster an der Nord- oder Südfassade verfügen.

### Nebenzeichnung "Immissionsschutz"



### § 6 Flächen für Aufschüttungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA7 sind Aufschüttungen von mehr als 50 cm oberhalb des höchsten innerhalb des zugehörigen Baufelds dargestellten Höhenpunkts unzulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt**
- § 7.1. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- § 7.2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- § 8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- § 8.1. Je sechs (6) hergestellter Stellplätze ist mindestens ein (1) großkroniger Baum (Stammumfang mindestens 18 Zentimeter, gemessen in einem (1) Meter Höhe) gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Ersatzpflanzungen sind Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden.
- § 8.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 ist je 500 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein (1) kleinkroniger Baum (Stammumfang mindestens 14 Zentimeter, gemessen in einem (1) Meter Höhe) gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Ersatzpflanzungen sind Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.
- § 8.3. Für alle neu anzupflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens zwölf (12) Kubikmetern durchwurzelbaren Raum bei einer Breite von mindestens zwei (2) Metern und einer Tiefe von mindestens 1,5 Metern herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen jegliches Überfließen zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder usw. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig.
- § 8.4. Stellplätze und Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baulucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) sind mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen sind.
- Pflanzliste 1:**
- |                     |               |                 |               |
|---------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    | Prunus avium    | Vogel-Kirsche |
| Acer pseudoplatanus | Trauben-Ahorn | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Betula pendula      | Sandbirke     | Fagus sylvatica | Rotbuche      |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     | Salix alba      | Silber-Weide  |
| Castanea sativa     | Ess-Kastanie  | Tilia cordata   | Winter-Linde  |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |                 |               |
- Pflanzliste 2:**
- |                    |                         |                  |         |
|--------------------|-------------------------|------------------|---------|
| Acer campestre     | Feldahorn               | Malus domestica  | Apfel   |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche               | Prunus domestica | Pflaume |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | Pyrus            | Birne   |
| Prunus padus       | Traubenkirsche          |                  |         |
- Pflanzliste 3:**
- |                       |                     |                   |            |
|-----------------------|---------------------|-------------------|------------|
| Cornus sanguinea      | Roter Hartreißer    | Hedera helix      | Efeu       |
| Sambucus racemosa     | Trauben-Holunder    | Clematis vitalba  | Waldrebe   |
| Corylus avellana      | Gewöhnliche Hasel   | Prunus spinosa    | Schlehe    |
| Cytisus scoparius     | Besen-Ginster       | Ligustrum vulgare | Liguster   |
| Viburnum lantana      | wolliger Schneeball | Viburnum opulus   | Schneeball |
| Lonicera xylosteum    | Heckenkirsche       | Rosa canina       | Hunds-Rose |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt      |                   |            |
| Lonicera caprifolium  | Jelängerjeliaber    |                   |            |
- § 8.5. Fläche oder flach geneigte Dächer bis maximal zehn (10) Grad Dachneigung sind mit einer mindestens fünf (5) Zentimeter mächtigen Substratschicht herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § 9 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA7 sowie das Urbane Gebiet MU.

### § 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie unterhalb der oberen Traufkante zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Gestaltung auf die Gestaltung des Gebäudes abzustimmen. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

### § 11 Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Hecken oder als durchgehende Zaune in Verbindung mit Hecken gemäß Pflanzliste 3 zulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,60 Meter nicht überschreiten.

## HINWEISE

1. Von der Landesstraße 90 (Buersche Straße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. 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. Für den südlichen Bereich des Grundstücks Bruchstraße 5 wurde festgestellt, dass sich unterhalb einer unauffälligen 0,50 m starken Deckschicht eine ca. 1,0 - 1,5 m mächtige, aufgrund ihres PAK Gehalts kontaminierte Auffüllungsschicht anstelt. Unter dem Vorbehalt, dass die 0,50 m mächtige Deckschicht nicht vom durch Auffüllungen betroffenen Grundstücksbereich entfernt wird, ergeben sich für eine wohnbauliche Nutzung keine Einschränkungen.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Melle, Denkmalschutz der Stadtplanung (Bauamt), Schürenkamp 16, 49324 Melle von der Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hr-) Überreste und 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 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## VERFAHRENSVERMERKE:

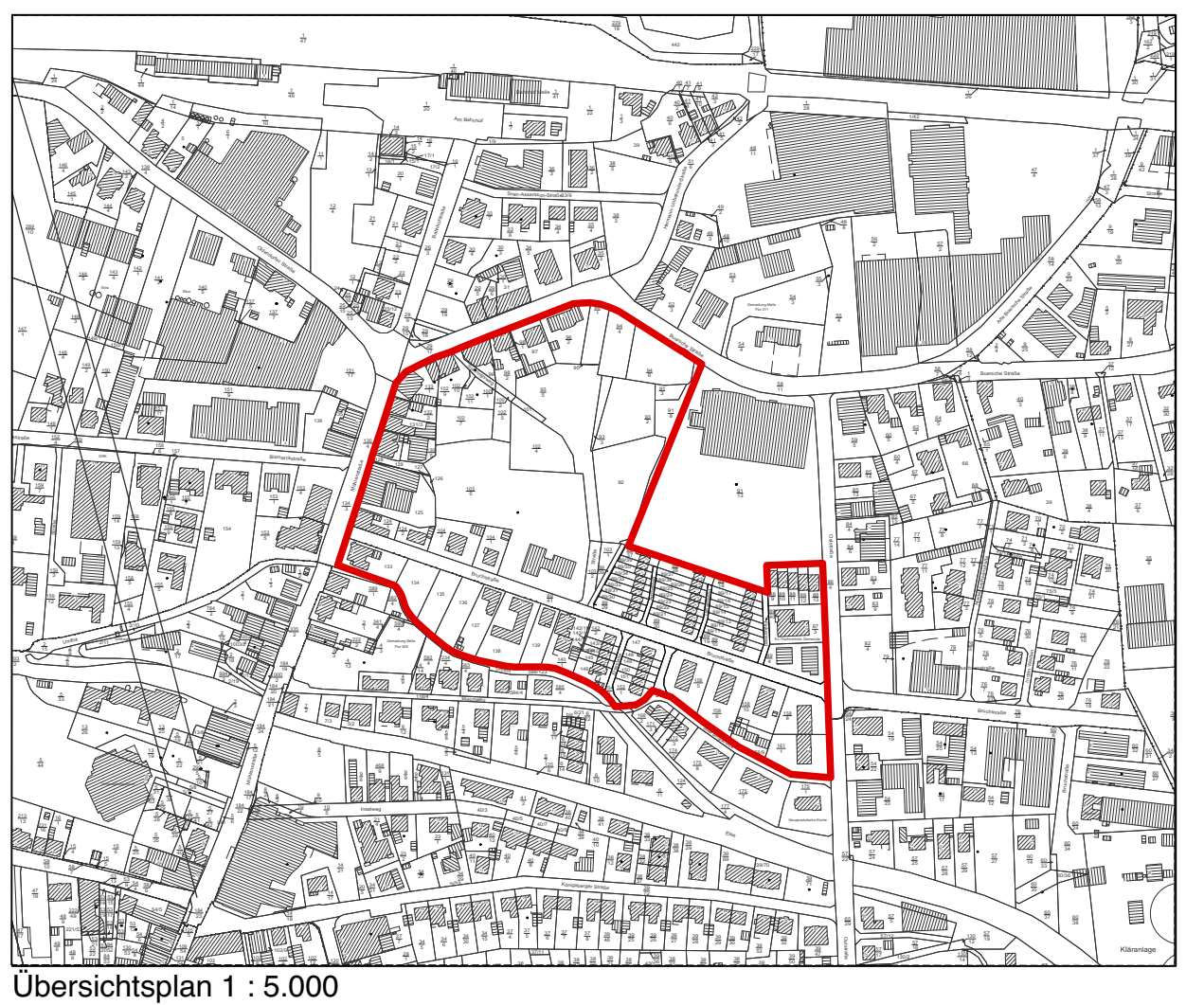
1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 06.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2019 ortsüblich vom 08.10.2018 bis einschließlich 06.11.2018 erfolgt).
- Melle, den 18.01.2021 L.S. gez. Scholz (Bürgermeister)
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 10.12.2019 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 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 23.12.2019 bis einschließlich 03.02.2020 öffentlich ausgelegen.
- Melle, den 18.01.2021 L.S. gez. Scholz (Bürgermeister)
3. Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 23.04.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Melle, den 18.01.2021 L.S. gez. Scholz (Bürgermeister)
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am 06.02.2021 im "Meller Kreisblatt" bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 06.02.2021 in Kraft getreten.
- Melle, den 08.02.2021 L.S. gez. Scholz (Bürgermeister)
5. 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.
- Melle, den ..... (Bürgermeister)
6. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

Carl-Brosch-Str. 23  
49324 Melle  
T +49 5422 605 93-40  
F +49 5422 605 93-39  
info@lauhoff-architekten.de

**LAUHOFF ARCHITEKTEN**

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 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.



## SATZUNG DER STADT MELLE

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

## "Neue Mitte Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften

### für das Gebiet

nördlich des Bleichwegs und der Suerburgstraße, südlich der Buersche Straße, und östlich der Mühlenstraße

Datum: Fassung vom 02. März 2021

Verfahrensstand: Abschrift

Erstellt durch:

Carl-Brosch-Str. 23  
49324 Melle  
T +49 5422 605 93-40  
F +49 5422 605 93-39  
info@lauhoff-architekten.de

**LAUHOFF ARCHITEKTEN**

in Kooperation mit:

**Evers & Küssner** | Stadtplaner  
Friedrich-Seit-Str. 7b | 20099 Hamburg