



### 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

**0** offene Bauweise  
**△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**—** Baugrenze

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

**■** Flächen für den Gemeinbedarf  
**▲** Schule

#### Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen  
**—** Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen

**■** Grünflächen - öffentlich -  
**■** Zweckbestimmung: Parkanlage

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**■** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -  
**■** Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -  
**■** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

#### Sonstige Planzeichen

**■** Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen  
**—** Verkehrslärm-Isophone (Bahnverkehr); Beurteilungspegel nachts  $L_r > 50$  dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)  
**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
**●** vorhandene Transformatorstation

### Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Eicken-Bruche Flur 3  
Maßstab: 1:1000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2012“

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2012). 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: L4-1073/2012 Osnabrück, den 08.10.2013

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück  
Katasteramt

Dienstsiegel  
gez. D. Eckert, VmD  
(Unterschrift)

**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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**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).

**Planzeichenverordnung** 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, 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

### 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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 aufstehenden 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 maximal 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 ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügigem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrassen.

**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 Einfahrtsseite von Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

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

4.1 Zum Schutz vor dem Lärm der ca. 275 m südlich verlaufenden Bahnstrecke sind in den überwiegend zum Schienen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der Gebäudefronten zwischen der Eicken- Straße im Süden und der im Plan gekennzeichneten „50 dB(A)-Verkehrslärmisophone nachts“ schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Lärmpegel über 50 dB(A) aufweisen.

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

5.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, 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 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist das Fällen, Roden und Zurückschneiden von Gehölzen sowie die Beseitigung von Grabenabschnitten nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 26.02. zulässig.

#### B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1.1 Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächern 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 Dacheinschnitte (Loggien) sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.

1.2 Geneigte Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, 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 Holzzäune) 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, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 Str. 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (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.

**HINWEISE**

1. Es wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

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 ertellegten Versorgungsmaßnahmen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.

3. 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.

4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblatts W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 1/25 (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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), 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.

Melle, den 16.10.2013 (L.S.) gez. i.V. A. Dreier  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat am 26.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterzeichnung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2012) vom 05.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 erfolgt.

Melle, den 16.10.2013 (L.S.) gez. i.V. A. Dreier  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Melle hat am 26.06.2013 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 29.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 08.07.2013 bis einschließlich 09.08.2013 öffentlich ausgelegt.

Melle, den 16.10.2013 (L.S.) gez. i.V. A. Dreier  
Bürgermeister

#### 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Melle, den ..... gez. ....  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 01.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 16.10.2013 (L.S.) gez. i.V. A. Dreier  
Bürgermeister

#### 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 02.11.2013 in Meller Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 02.11.2013 in Kraft getreten.

Melle, den 04.11.2013 (L.S.) gez. i.V. A. Dreier  
Bürgermeister

#### Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsverganges (Beschränkung gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Melle, den 27.05.2015... (L.S.) gez. Scholz  
Bürgermeister

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Osnabrück, den 24.04.2013 / 30.04.2013 / 19.06.2013 / 14.08.2013

**PLANUNGSBÜRO**  
Dehling & Wissemann  
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung  
Schulstraße 27 49078 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 57 Fax: (0541) 20 10 35

## Stadt Melle

### Bebauungsplan

"In der langen Marsch"

mit örtlicher Bauvorschrift

## ENDFASSUNG

Stand: 14.08.2013 Gemarkung Eicken-Bruche, Flur 3