

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HOF DIERKSHEIDE"



I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstück- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
Abgrenzung mit Höhenangaben über NN
Flurstücksumme
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1999 vom 18.12.1999 (BGBl. 1999 I, S. 59) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenvorschrift vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

II. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8. Auen- und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

12. Auen- und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

14. Auen- und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**
Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag von verpflichtet.
- Vorhabenträger ist die Mehrgenossenschaft Dierksheide GmbH, Salzstraße 15, 49325 Melle.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:
- Vorhabenbeschreibung
 - Übersichtsplan
 - Lageplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitteln der geplanten Bebauung
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2. Grund- und Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO**
Die privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.
- 1.3. Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB**
Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhen Null (NN) ist durch Planenschieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 1.4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO**
a) Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schallpunkt des aufsteigenden Außenrauswerks mit der Außenseite der Dacheindeckung, darf eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten.
b) Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.
c) Die Festsetzung unter a) und b) gelten nicht für bereits bestehende Gebäude.
- 1.5. Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20**
Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein standortgerechtes Siedlungsgebiets zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu ergänzen. Vorhandene, standortfremde Gehölze sind ebenso wie vorhandene Schutt- und Kompostflächen zu entfernen.
- 1.6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b**
a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturschutztypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der Gebäude herzustellen.
b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher Laubbau (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn für das Grundstück eine Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b besteht.
c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen, hochstämmigen Baumes (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) an gleicher Stelle zu ersetzen.
d) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Gehölzstrukturen als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.
- 1.7. Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Der Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit die Eingriffe nicht innerhalb des Planungsbereichs ausgeglichen werden können, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB auf Flächen eines Kompensationsflächenpools in der Gemarkung Bakum, Flur 17, Flurstücke 3, 4, 6 und 7 vorgenommen (1,342 Hektar).

- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise
- 2.1. Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.
- 2.2. Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder fündiggeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lohrstraße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.
- 2.3. Auen- und Landschaft**
Zur Berücksichtigung des besonderen Auen- und Landschaftsschutzes nach § 44a NDSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Baufeldröhrung:** Die Baufröhrung (Gehölzentrümmern/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand) muss außerhalb der Blauzone der Vögel und somit zwischen Mitte August und Ende Februar/März erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder Umbau- Abrissarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Beginn dieser Bereiche Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaufsicht) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Besetzungsgefahr gebildet oder gebäudehöhlende Vogelarten durch die Baufröhrung zu gefährdet sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Baumfällungen:** Der vorhandene Baum mit Winterquartierspotential ist vor seiner Fällung durch einen fachkundigen Gutachter/ Feldernskundin (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) auf eventuell anwesender überwinternder Fledermaus zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 2.4. Rechtliche Grunddaten**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Melle eingesehen werden.
- 2.5. Straßenverkehrsplan**
Von der Landesstraße L 95 "Lange Straße" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 2.6. Vorhandene Leitungen**
Bei einer Bepflanzung im Umfeld der unterirdischen Gasleitung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Gasleitung einzuhalten.
- 2.7. Kampfmittel**
Die laut Mitteilung Kampfmittelbeseitigungsplans nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt, ist vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten eine Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln durchzuführen. Dies kann durch eine Luftbildaufnahme und/oder eine Oberflächenuntersuchung erfolgen.

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Melle, den 25.06.2019
L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 17.07.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hof Dierksheide" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Melle, den 25.06.2019
L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2014
Heranzugeben: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Mappen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 04.07.2019
Geschäftszeichen: L4-691/2014
L.S. *gez. D. Eckert*
Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind ab dem 16.06.2018 bis 06.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den 25.06.2019
L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Melle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Melle, den 25.06.2019
L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide" sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 16.07.2019
L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder sonstige Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den
L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000
Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG
bearbeitet: 2019-04
gezeichnet: 2019-04
geprüft: 2019-04
freigegeben: 2019-04

Datum: 2019-04
Zeichen: Dw/RI
Ben/Hd
RI
Dw

Plan-Nr.: 11/2019-04-04
11/2019-04-04

Melle[®] Die Stadt.
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HOF DIERKSHEIDE"
ABSCHRIFT
Maßstab: 1:500