



I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Abschnitt mit Höhenangaben über NN
- Flurstückskammer
- In blauen wird auf die Planzeichensymbole DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1999 vom 18.02.1999 (BauN) 1991 i. S. 50 in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BauN) i. S. 132 in der aktuell gültigen Fassung

II. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Verkehrsräume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- 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)
- Sonstige Planzeichen

1. PLANRECHTLICHE 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 vom verpflichtet.

Vorhabenträger ist die Mehrdimensional Hof Dierksheide GmbH, Salzstraße 15, 49326 Melle.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

- Vorhabenbeschreibung
- Übersichtplan
- Lageplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitteln der geplanten Bebauung

- 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 Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Vorkellern und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 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.
- Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhen Null (NH) ist durch Planenschieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 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 Schrägmaß des aufsteigenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche 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.
- Fläche oder Maßnahmen 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 Siedlungsgehölz 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 Schul- und Kompostflächen zu entfernen.
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 26
a) Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Baugrunderhebung der Gebäude herzustellen.
b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstammiger naturraumtypischer 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. 25 besteht.
c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Einzelbäume sind bei naturnahem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen, hochstammigen 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 Sichtschutzelemente dauerhaft zu erhalten.
- Einrichtung, Zuordnung der Ausgleichsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26
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 - gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 Nr. 6 auf Flächen eines Kompensationsflächenpools in der Gemarkung Bäumen, Flur 17, Flurstücke 3, 4, 6 und 7 vorgenommen (1.842 Werteinheiten).

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 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.
- Archäologische Bodenfunde** gemäß § 14 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Fundamentreste, Holzkonstruktionen, Schächel sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonstruktionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Merkmale der Erdschicht festgestellt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchivbüro, Osnabrücker Land, Lohr Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.
- Alterschutt**
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BtSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
 - Baufeldräumung** Die Baufeldräumung (Gehölzentrümmern/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschleifen von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand) muss außerhalb der Blausäure der Vögel und somit zwischen Mitte August und Ende Februar/März erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschleifen von vegetationsbedecktem Oberboden/ Umbau- oder Abrissarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche strukturell durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaußerung) auf ein Vorhandensein von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlen zu überprüfen. Von der Bauarbeitenbeschränkung für Brutvogel kann abgesehen werden, wenn durch die Überwindung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Besetzungsgehölze- oder gebäudebrütender Vogelnester durch die Bauarbeiten zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Baumfällarbeiten** Der vorhandene Baum mit Winterquartierpotential ist vor seiner Fällung durch einen fachkundigen Gärtner/ Fladenmalkunder (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) auf eventuell anwesender überwinternder Fledermaus zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausnestern ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Melle eingesehen werden.
- Straßenverkehrsraum**
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.
- Vorhandene Leitungen**
Bei einer Bepflanzung im Umfeld der unterirdischen Gasleitung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Gasleitung einzuhalten.
- Kampfmittel**
Da bei Mitteilung Kampfmittelbesitzungsstandorts 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 Luftbewertung und/oder eine Oberflächenmessung 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 § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 18 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 376) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den textlichen 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 ersichtlich bekanntgemacht.

Melle, den 25.06.2019

L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2014

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalkonzeption Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens 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 genehmigungswidrig einzuwenden. 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 Bebauungsplans und die Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2018 ersichtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeht 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 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 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Der Satzungsplan 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 Vorhaben- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder besondere Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder besondere Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Melle, den

L.S. *gez. Scholz*
Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000

Quelle: Cop. Del. v. MESE, Fotom. Helmut, Fotom. P. Gode, GEDOS, USGS, FAO, NPS, MRCAN, GEBCO, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri, DeLorme, NAVTEQ, Swisstopo, IGN, Esri, Swisstopo, IGN, Esri, Swisstopo

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Erstellungsdatum	IPW	bearbeitet	Datum	Zeichen
2019-04-04		2019-04	2019-04	Dw/RI
		gezeichnet	2019-04	Ber/HI
		geprüft	2019-04	RI
		freigegeben	2019-04	Dw

Wallhorst, 2019-04-04 *gez. V. Desmarwitz*

Plan-Nr.: 11 DEPKB 01021105PLANE01BPA_Ndr_Nr_UK-Nachh/10g/Abstrich

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