



### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Abschneiden mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichensymbole DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

### II. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
  - überbauter Bereich
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
  - nicht überbauter Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
  - l, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - OKFF Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.3)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Stellenverkehrsfläche
  - Stellenbegrenzungsfläche
  - private Verkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Trafostation
  - private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Regenrückhaltebecken und Löschwassersteich
- 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)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - zur erhaltende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastete Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeine Zulagebeschränkungen  
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
- Übersichtsplan
- 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 Taktstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Grund- und Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 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 (NN) ist durch Planerschnitt 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 aufstehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung, 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 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 Siedlungsgehölz zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu ergänzen. Vorkommende, 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. 20 und Nr. 20b  
a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der Gebäude herzustellen.  
b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstammiger naturnaher Laubbau (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann ein kleinerer Baum abgewichen werden, wenn für das Grundstück eine Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20b besteht.  
c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Einzelbäume sind bei natürlichen 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 Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.
- Eingriffserklärung, Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 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 - gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 9 BauGB auf Flächen eines Kompensationsflächenpools in der Gemarkung Bakum, Flur 17, Flurstücke 3, 4, 6 und 7 vorgenommen (1,842 Werteeinheiten).

### 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, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv Osnabrück, Lohr Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.
- Artenschutz  
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BtSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
  - Baufeldräumung: Die Baufräumdüngung (Gehölzentrümmer/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) Abschleifen von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand) muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel und somit zwischen Mitte August und Ende Februar/März erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten, das Besäen von Gehölzen oder das Abschleifen von vegetationsbedecktem Oberboden oder Umbau- /Abrissarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche Struktur durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltausbildung) auf ein Vorhandensein von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlen zu überprüfen. Von der Bauarbeitenbeschränkung für Brutvogel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Besetzungsgehölze- oder gebäudebildender Vogelnester durch die Baufräumdüngung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Rechtliche Grundfragen  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Melle eingesehen werden.
- Straßenverkehrsbehörden  
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 Kampfmittelbesitzungsbedingens 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 Oberflächenbeurteilung 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 ..... (SIEGEL) ..... Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hof Dierksheide" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Melle, den ..... Bürgermeister

Planunterlagen  
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 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

Öffentliche Auslegung  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne sind öffentlich bekanntgemacht.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne sind öffentlich bekanntgemacht.  
Stellungnahmen haben vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszugehen.  
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 ..... 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 ..... als Satzungen (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Melle, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide" sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Melle, den ..... 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 Flächennutzungsplans 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 ..... Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000  
Quelle: Cop. DeLima, MESE, Tarm, Wilms, Hübner, P. Gode, GERO, USGS, FAO, NPS, MRCAN, GeoBasis, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri, JGCN, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, and P. G. G. User Community

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	bearbeitet	Datum	Zeichen
			2019-01	
Wallenhorst, 2019-01-26	IPW	gezeichnet	2019-01	Ber/HJ
			geprüft	
		Freigegeben		

Fassung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:500