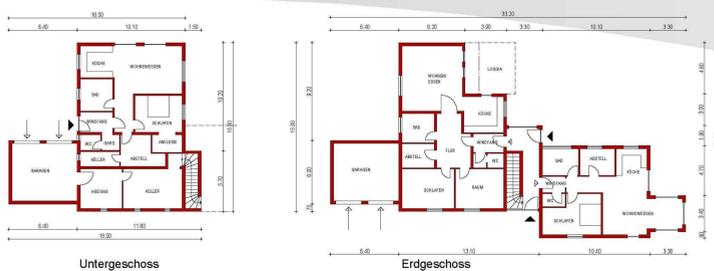
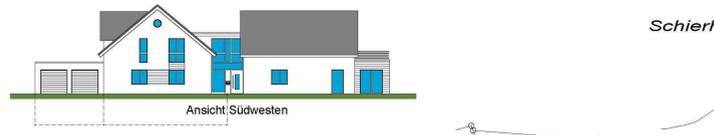


MEHRCHEGENERATIONENHOF DIERKSHEIDE



SENIOREWOHNUNG	
UNTERGESCHOSS:	
WOHNEN/ESSEN	34,87 m²
KÜCHE	9,53 m²
SCHLAFEN	15,11 m²
ANKELEDE	4,65 m²
BAD	3,73 m²
WC	2,79 m²
ABSTELLRAUM	13,17 m²
WINDFANG/GARD.	3,34 m²
KELLER	5,11 m²
GESAMT	95,95 m²



HAUSTYP 7
3 SENIOREWOHNUNGEN
2 EINFAMILIENWOHNUNGEN



HAUSTYP 6
EINFAMILIENHAUS/
EINLEGERWOHNUNG



HAUSTYP 5
EINFAMILIENHAUS/
EINLEGERWOHNUNG

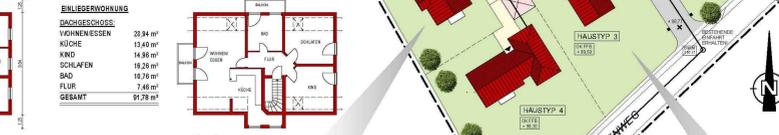


HAUSTYP 4
EINFAMILIENHAUS/
SENIOREWOHNUNG
EINLEGERWOHNUNG

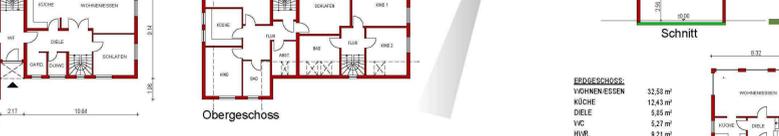


SENIOREWOHNUNG	
ERDGESCHOSS:	
KÜCHE	7,83 m²
WOHNEN/ESSEN	27,83 m²
HWR	8,14 m²
BAD	6,72 m²
FLUR	7,82 m²
GESAMT	71,69 m²

EINFAMILIENWOHNUNG	
ERDGESCHOSS:	
SCHLAFEN	18,95 m²
BAD	8,95 m²
FLUR	3,81 m²
WOHNEN/ESSEN	42,53 m²
KÜCHE	13,79 m²
BIBLIOTHEK	11,83 m²
DUVIC	4,90 m²
HWR/K	8,55 m²
DIELE	13,31 m²
TERASSE	18,23 m²
GESAMT	124,57 m²



EINFAMILIENHAUS	
ERDGESCHOSS:	
WOHNEN/ESSEN	39,99 m²
KÜCHE	8,49 m²
KIND 1	14,87 m²
KIND 2	17,15 m²
SCHLAFEN	14,17 m²
BAD	8,80 m²
FLUR	3,83 m²
DIELE	7,69 m²
WC	2,18 m²
GESAMT	107,19 m²



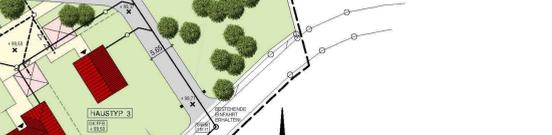
EINFAMILIENHAUS	
ERDGESCHOSS:	
KÜCHEN	55,88 m²
WOHNEN/ESSEN	12,52 m²
DUVIC	3,99 m²
SCHLAFEN	16,79 m²
GARDEROBE	4,03 m²
GESAMT	82,32 m²



WOHNUNG	
DACHGESCHOSS:	
KÜCHE	9,84 m²
WOHNEN/ESSEN	23,23 m²
HWR	4,72 m²
SCHLAFEN	13,18 m²
BAD	5,29 m²
FLUR	2,49 m²
GESAMT	64,87 m²



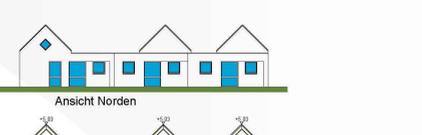
WOHNUNG - TYP E.D.	
WOHNEN	28,35 m²
KÜCHE	8,44 m²
SCHLAFEN	18,84 m²
BAD	5,53 m²
ABST.	6,34 m²
FLUR	7,43 m²
GESAMT	82,82 m²



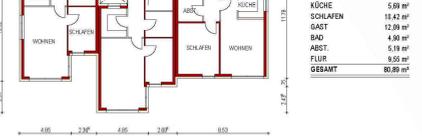
WOHNUNG - TYP F.D.	
WOHNEN	25,05 m²
KÜCHE	5,89 m²
SCHLAFEN	18,42 m²
GART.	12,09 m²
BAD	5,19 m²
FLUR	9,55 m²
GESAMT	80,89 m²



EINFAMILIENHAUS	
ERDGESCHOSS:	
WOHNEN/ESSEN	32,85 m²
KÜCHE	12,43 m²
DIELE	5,95 m²
HWR	5,27 m²
WC	9,21 m²
VF	7,83 m²
GESAMT	72,87 m²



EINFAMILIENHAUS	
ERDGESCHOSS:	
WOHNEN/ESSEN	36,02 m²
KÜCHE	11,83 m²
BAD	7,12 m²
SCHLAFEN	19,05 m²
ABSTELLRAUM	5,89 m²
FLUR	12,31 m²
GESAMT	92,02 m²



DACHGESCHOSS (EINFAMILIENHAUS)	
KIND 1	13,77 m²
KIND 2	14,50 m²
FLUR	5,96 m²
GESAMT	34,23 m²



EINFAMILIENHAUS	
ERDGESCHOSS:	
WOHNEN/ESSEN	31,24 m²
KÜCHE	12,89 m²
DIELE	5,98 m²
BAD	7,70 m²
FLUR	7,89 m²
GESAMT	63,69 m²



EINFAMILIENHAUS	
ERDGESCHOSS:	
WOHNEN/ESSEN	31,24 m²
KÜCHE	12,89 m²
DIELE	5,98 m²
BAD	7,70 m²
FLUR	7,89 m²
GESAMT	63,69 m²

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben Grundstück befindet sich im Osten der Ortsteile Neuenkirchen am „Menkenweg“. Das Plangebiet ist mit einem großen alten Fachwerkhause sowie mehreren Nebengebäuden bebaut, topographisch leicht bewaldet und weist eine Gesamtgröße von ca. 2,27 ha auf.

Das Vorhabenprojekt umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der hier über 40 Jahre lang seinen Betriebsstandort hatte. Um dieses Arealen langfristig zu erhalten, beabsichtigt der Eigentümer (Vorhabenträger), die ehemals gartenbaulich / gewerblich genutzten Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten mit einigen Wohngebäuden zu bebauen. Neben einem alters- und behindertengerechten Umbau des vorhandenen Wohngebäudes ist die Errichtung von weiteren Wohngebäuden geplant, die sich gut in das landschaftliche Umfeld einfügen.

Städtebauliches Leitbild ist es, hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Durch die Anordnung der Gebäude sowie eine ansprechende Gestaltung der Grundrisse und der Freiräume sollen insbesondere die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes und generationenorientiertes Leben und Wohnen gerade auch im hohen Alter geschaffen werden. Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und Gebäude sowie im Freien ist dabei ein wesentliches Ziel. Darüber hinaus soll die städtebaulich-räumliche Planung „soziale Nahräume“ schaffen und es ermöglichen, dass sich Jung und Alt gegenseitig unterstützen.

Vorhabenträger ist die Mehrgenerationen Hof Dierksheide GmbH, Sitzstraße 15, 49326 Melle.

Da die Plangebietfläche bereits teilweise bebaut ist und in der Vergangenheit gartenbaulich / gewerblich genutzt wurde, ist sie für eine Erweiterung und Abrundung der Wohnsiedlungsentwicklung im Osten der Ortsteile Neuenkirchen gut geeignet. Durch die geplante lockere, landschaftlich geprägte Bebauung, in Verbindung mit einem Erhalt der vorhandenen Garten- und Landschaftselemente, kann hier ein städtebaulich ansprechender und den hochwertigen landschaftlichen Gegebenheiten angemessener Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortsteile zur freien Landschaft geschaffen werden.

In Ergänzung des vorhandenen Wohnhauses sollen 7 weitere Wohngebäude mit insgesamt 20 Wohneinheiten errichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind dazu beispielhafte Haustypen bzw. Grundrisse aufgeführt.

Das Leitbild des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens definiert der Vorhabenträger wie folgt:

„Familien und Alterszuziehende sind durch Beruf und Alltag gefordert und belastet. Das Resultat: Väter, Mütter und Kinder müssen oft auf verbutes Für- und Miteinander verzichten. Andererseits vermissen viele ältere Menschen, da ihre Kinder weit entfernt ihren Berufen nachgehen und haben häufig das Gefühl nicht mehr gebraucht zu werden. Generationenübergreifendes Wohnen kann hier Abhilfe schaffen.“

Bereits im bestehenden Haupthaus des Menkenhofs wird generationenübergreifendes Leben seit Jahren praktiziert. In dem alten Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert wohnen schon jetzt fünf Familien. Zwei Wohnungen davon sind bereits barrierefrei gestaltet.

Von schulpflicht bis zweiarbeitslosig leben hier die Menschen unter einem Dach und begegnen sich geplant oder zufällig. Da wird beim Wäschehängen schon mal von dem einen Nachbarn auf das Kind geschaut, wenn dessen Mutter noch kurz einkaufen muss. Die gemeinsamen Begegnungs- sowie Freizeitanlagen auf dem Gelände bieten seit Jahrzehnten die Möglichkeit zu gemeinsamen Treffs und Aktivitäten. In der Praxis ist hier schon der eine oder andere mit dem Hund des Nachbarn spielen gewesen.

Die große Bauernhausküche, in der über zwei Jahrzehnte ein Blumen- und Kunstgewerbebetrieb geführt wurde, gilt auch heute noch bei Bedarf als willkommener Treffpunkt. Mit der Gestaltung feiner, gemeinsamer Bänke oder meist nur der sog. Kaminbank ist hier sehr beliebt. Mit der Zuteilung zum Baugelände wäre der Bau weiterer barrierefreier Wohnungen im Haupthaus über der Diele möglich. Bei Bedarf können sich die Bewohner in der Diele treffen und bei Bedarf jeder auch sein eigenes Reich und kann die Tür hinter sich zu machen.

Bei der Erschließung und Zuteilung der Grundstücke spielt der Mehrgenerationen Aspekt eine wichtige Rolle. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind auf den (6-8) neuen Baugrundstücken willkommen sowie auch sog. Mehrgenerationenhäuser, oder Alterswohngemeinschaften. Durch die parkähnlichen Strukturen auf dem Gelände werden Begegnungen zwischen Jung und Alt möglich gemacht. Erhöhte ländliche Ruhe gepaart mit sozialen Kontakten untereinander können hier gezielt werden. Architektonische Planungen wie Zeichnungen für geeignete Bauprojekte legen bereits die Anordnung und Beispiele für die zukünftigen Bauherren und Bauherinnen vor. Die zugrundeliegenden Richtlinien der geplanten harmonischen Architektur, wie ästhetische Dächer und stimmige Farben, verstärken ebenfalls das Signal für eine Gemeinschaft und Zugehörigkeit innerhalb der Hofsanlage.

Die Käufer der Grundstücke müssen eine plausible Darlegung der Nutzungsabsicht im Sinne des Mehrgenerationenkonzepts vorlegen. Das heißt, die Absicht einen Altersnachbarn oder Bewohner von mindestens einer Generation bzw. ein Zusammenleben von Jung und Alt zu entstehen.

Dazu müssen die Gebäude mindestens eine Einliegerwohnung oder mindestens 2 Wohnungen enthalten. Davon ist mindestens eine Wohnung pro Gebäude barrierefrei zu gestalten.

Beispiele einer möglichen konkreten Ausführung sind im städtebaulichen Entwurf zu sehen. Diese sind nicht an die dargestellten Grundstücke gebunden.“

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hof Dierksheide“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind bis zum ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Stellungnahmen haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich entgegenzunehmen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entgegenzunehmen.

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 ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Inverhieb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder sonstige Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenverhältnisses oder sonstige Mängel des Abwägungsergebnisses gemäß § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbedenklich.



PROJEKT: WOHNBEBAUUNG MIT BARRIEREFREIEM WOHNEN (GRUNDSTÜCK DIERKSHEIDE)

ORT: MENKENWEG 49326 MELLE - NEUENKIRCHEN

MAßSTAB: 1:500

STEPHAN LEIWE
ARCHITEKTUR GMBH

LEISTUNGSNAME: LAGEPLAN (GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITTE)

ENTWURF: 2016-115

PROJEKT-NR.: E_003

PLAN-NR.: e

ZEICHNUNG: M 1:500, M 1:200

Melle

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“

Fassung zum Satzungsbeschluss