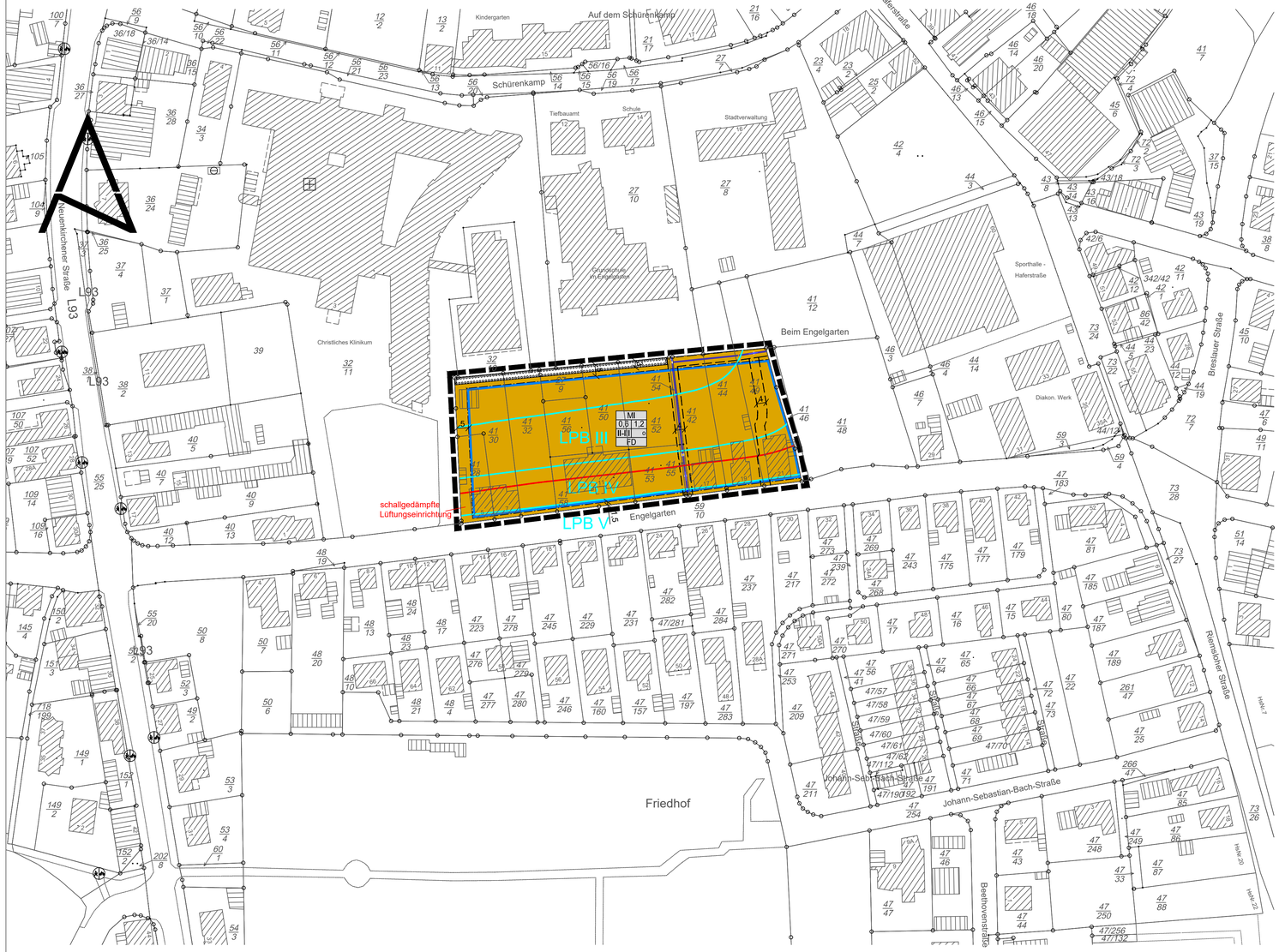


Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
1.1.1 In dem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
1.1.2 In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
1.1.3 In dem Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
1.2.1 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind zu den öffentlichen Straßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.3 Erschließung
1.3.1 Die Erschließung von Baugrundstücken in 2. Reihe (Hinterlandbebauung) ist so herzustellen, dass eine Zuwegung durch Rettungskräfte gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO möglich ist.

1.4 Umwelt
1.4.1 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.

Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste A zu verwenden: Gewöhnliche Berberitze *(Berberis vulgaris)*, Blutroter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*, Gewöhnliche Hasel *(Corylus avellana)*, Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*, Besen-Ginster *(Cytisus scoparius)*, Liguster *(Ligustrum vulgare)*, Rote Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*, Schlehe *(Prunus spinosa)*, Hunds-Rose *(Rosa canina)*, Trauben-Holunder *(Sambucus racemosa)*, Wolliger Schneeball *(Viburnum lantana)*, Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus)*.

1.4.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen.

Hierzu sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste B zu verwenden: Feld-Ahorn *(Acer campestre)*, Spitz-Ahorn *(Acer platanoides)*, Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus)*, Sand-Birke *(Betula pendula)*, Moor-Birke *(Betula pubescens)*, Hainbuche *(Carpinus betulus)*, Eß-Kastanie *(Castanea sativa)*, Rot-Buche *(Fagus sylvatica)*, Vogel-Kirsche *(Prunus avium)*, Trauben-Eiche *(Quercus petraea)*, Stiel-Eiche *(Quercus robur)*, Silber-Weide *(Salix alba)*, Eberesche *(Sorbus aucuparia)*, Winter-Linde *(Tilia cordata)*.

Es ist folgende Pflanzqualität für standortheimische Bäume zu verwenden: mindestens zweimal verpflanzt, Wuchshöhe 150 bis 250 cm, Stammumfang von mindestens 8 bis 12 cm.

Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes im Abschnitt des entsprechenden Grundstücks fertig zu stellen.

1.4.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von baulichen Anlagen freizuhalten und ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gemäß den oben aufgeführten Pflanzlisten A (1.4.1) und B (1.4.2) zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes im Abschnitt des entsprechenden Grundstücks fertig zu stellen.

1.4.4 Sofern von der südlichen Baugrenze mit der Vorderkante des Hauptbaukörpers um mehr als 2,00 m abgerückt wird, ist der entstehende Bereich zwischen der Vorderkante des Hauptbaukörpers und der Straßenbegrenzungslinie als Vorgarten anzulegen. Dies beinhaltet eine Bepflanzung des Bereichs mit einem standortheimischen Baum je 30 laufende Meter Grundstücksgrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, mindestens jedoch mit einem standortheimischen Baum pro Grundstück. Die aus dieser Festsetzung entstehende Anpflanzungsanzahl wird auf die aus 1.4.2 ermittelten Anpflanzungen angerechnet. Es sind ebenfalls standortheimische Bäume gemäß der Liste aus 1.4.2 zu verwenden. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes fertig zu stellen. Ausnahmsweise sind private Stellplätze auf den Grundstücken an der öffentlichen Straße zulässig, wenn diese durch eine standortheimische Hecke zur Straße hin eingefriedet sind und ihre bauliche Tiefe nicht mehr als 8,00 m beträgt. Hierzu sind Pflanzen gemäß der Liste aus 1.4.1 zu verwenden. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Stellplatzanlage fertig zu stellen. Senkrecht zur öffentlichen Straße aufgestellte Stellplätze sind unzulässig.

1.4.5 Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind drei Starenkästen und drei Höhlenbrüterkästen im Umfeld von 1 km um den Geltungsbereich aufzuhängen.

1.5 Emissionen/Immissionen
1.5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Juli 2016 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten, wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpegelbereich (LPB)	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräumen u.ä.
LPB III	35 dB(A)	30 dB(A)
LPB IV	40 dB(A)	35 dB(A)
LPB V	45 dB(A)	40 dB(A)

1.5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.5.3 In den mit der roten Grenzwertlinie gekennzeichneten Bereichen sind zur Einhaltung der normierten Werte, nachts bei Neubau bzw. baulichen Änderungen, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Räume, die sich von einer ruhigen Seite belüften lassen. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

1.5.4 Sollten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) vorgesehen werden, ist durch geeigneten Maßnahmen (Lage, Wintergarten, etc.) sicherzustellen, dass tags ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer
2.1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind flächendeckend, bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm, mit einer für extensive Dachbegrünung geeigneten, bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten, jedoch nicht Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
2.1.2 Garagen und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung gemäß 2.1.1 herzustellen.
2.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie solche, die nach Landesrecht im Bauwich zulässig sind und mit einem Flachdach errichtet werden, sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung gemäß 2.1.1 herzustellen.

2.2 Oberflächenentwässerung
2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist in geeigneten Regenwasserspeichern (Zisternen) auf den jeweiligen Privatgrundstücken zurückzuhalten. Hierzu ist ein spezifisches Rückhaltevolumen von 6,1 l / m² je angeschlossene Grundstücksfläche mit einem Drosselabfluss von 0,0052 l/s je angeschlossene Grundstücksfläche vorzusehen.

2.3 Einstellplätze
2.3.1 Einstellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Grundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

3. Hinweise
Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landes Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG
Gebäudrodungen, z.B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Darüber hinaus sind aus Gründen des Fledermausschutzes insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (gelbe LED / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 3.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen) für Straßen- und Außenbeleuchtungen zu nutzen.

Erschließung
Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke, insbesondere die Errichtung der unter 1.4.4 aufgeführten Stellplätze, ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Sonstiges
Die in dieser Satzung genannten Verordnungen, DIN Normen etc. liegen bei der Stadt Melle zur Einsicht bereit.

Durch den Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung – 3. Änderung" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung " (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „Engelgarten Neufassung" werden für den dargestellten Geltungsbereich alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung, der §§ 66 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), in der aktuell gültigen Fassung und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Melle, den.....

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den .....

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtbaurat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den .....

.....
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den .....

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

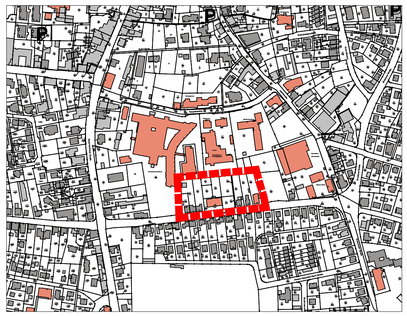
Melle, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 S. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

Melle, den .....

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\BPlan\01_Melle-Mitte\BPlan Engelgarten Neufassung-3. Änderung\Entwurf_BPlan

Entwurfsbearbeitung:
Melle®
Die Stadt.

Melle, den 10.02.2020

	Datum:	gezeichnet:
gezeichnet:	04_2019	He.
geändert:	05_2019 07_2019 10_2019 02_2020	He. He. He. He.
geprüft:	05_2019 07_2019 10_2019 02_2020	Bu. Bu. Bu. Bu.

Bebauungsplan

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

"Engelgarten Neufassung - 3.Änderung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtteil: Melle - Mitte

Bebauungsplan:
Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab: 1:1000

Planzeichenerklärung:

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der aktuell gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	
0,6	1,2
II-III	o
FD	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Dachform

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Bereich Schallgedämpfte Lüftungseinrichtung

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Melle, Flur 9

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Mai 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2019).
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: L4-384/2019

Osnabrück,.....

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)