

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA_{1,2,3} Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrischtrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

B Zweckbestimmung: Straßenböschung

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Begrünte Böschung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Voraussichtliche Straßenböschungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 19 BauNVO)
2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 1,00 m nicht überschreiten.
2.2 Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,50 m nicht überschreiten.
2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
2.4 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügelverlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. den §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 In der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern (WA 1-3) Baukörperlängen bis zu 25,0 m, bei Hausgruppen (nur WA 2) bis zu 40 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstansflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwege) unzulässig. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Einfahrten von Garagen und Carports ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
4. **Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Einzug mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.
4.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.
5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Als CEF-Maßnahme (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche auf einer externen Ausgleichsfläche (Stadt Melle, Gemarkung Buer, Flur 7, Flurstück 563 lt.w.) mindestens 7 „Lerchenfenster“ von je mind. 20 m² Fläche sowie mind. 1.000 m² Blühstreifen jährlich neu anzulegen und dauerhaft vorzuhalten (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 2.3.2).
5.2 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölz ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufrüherung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
5.3 Vermeidungsmaßnahme „Fledermausfreundliche Beleuchtung“
Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAW) oder LED-Lampen mit einem begrenzten Lichtspektrum. Kupplampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
5.4 Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstansflächen zulässig sind, können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitte (Loggien) sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenanlage zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Geeignete Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
3. Hecken, Zäune und Mauern, die an öffentliche Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- u. Radwege) grenzen, sind nur bis maximal 1,20 m über Straßenebene zulässig.

HINWEISE

- Von der Stüvestraße (K 204) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Melle, Baumt, Schürenkamp 16, 49324 Melle, zur Einsicht bereitgehalten.
3. Es wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baufucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schranken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
6. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt werden. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück, dem Ortsbrandmeister und dem Wasserwerk der Stadt Melle abgestimmt werden.
7. Die Plangebiet liegt fernher innerhalb des Deckungs- und Löschbereichs 4 des Löschwasserreiches Mühlen- teich. Dieser liegt aber auf der Südseite der Stüvestraße, was Angaben der Feuerwehr bei einer Brandbekämpfung im Plangebiet (liegt auf der Nordseite der Stüvestraße) zu erheblichen Problemen (u.a. Gefährdung der Einsatzkräfte) führen kann. Von Seiten der Hauptamtlichen Brandschau und der Freiwilligen Feuerwehr Melle wird daher zur Vermeidung der befürchteten Probleme eine weitere Löschwasserentnahmestelle auf der Nordseite der Stüvestraße gefordert. Nach weiterer Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Hauptamtlichen Brandschau wurde vereinbart, dass unmittelbar südöstlich des Plangebietes ein Regen- oder Abfallbehälter in Schranken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
8. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Am 04.01.2017 hat die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück im Plangebiet Sondierungsgrabungen durchgeführt, da unter dem hier flächig anzutreffenden Plaggeneschaurtrag archäologische Fundstellen/Bodendenkmale vermutet wurden. Im Rahmen der Sondagen haben sich keine Hinweise auf vor- und frühgeschichtliche Fundstellen ergeben. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen daher hinsichtlich der Planaufstellung keine Bedenken. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangene 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 Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotterstraße 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauern freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

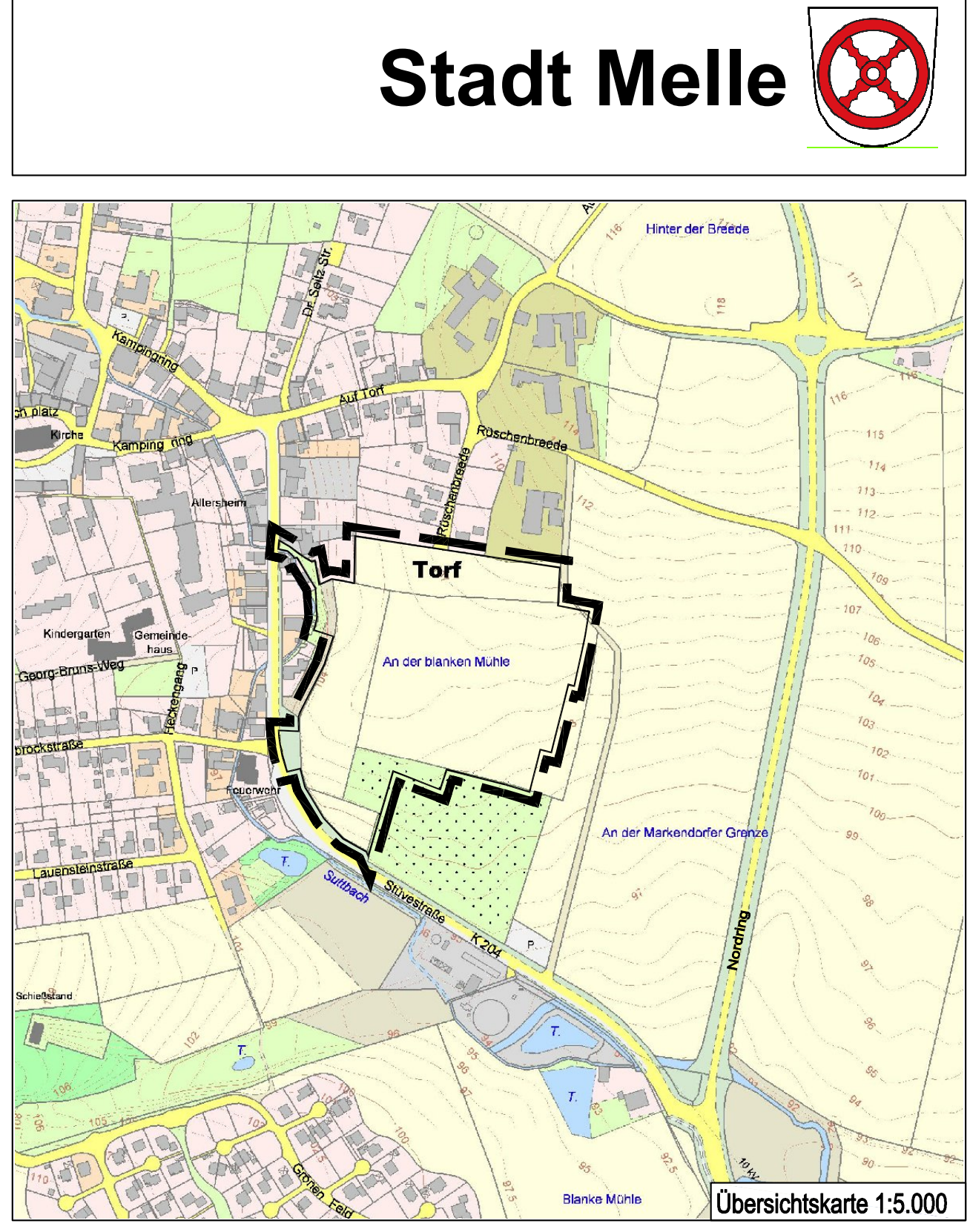
RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2808).
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116).

Planunterlagen Geschäftsbuch: 175001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016
Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Stadt Melle
Gemarkung: Buer
Flur: 6, 7
Maßstab: 1:1.000
Die Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.12.2016).
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.
Melle, den
Dienstag
Dipl.-Ing. Manfred Brunemann
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle
Öffentl. best. Verm.-Ing.

VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Melle hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht. Die Unterzeichnung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach örtlicher Bekanntmachung am vom bis einschließlich erfolgt.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	Der Rat der Stadt Melle hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	Der Rat der Stadt Melle hat am gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
Satzungsbeschluss	Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan - mit baugesetzerischen Festsetzungen - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
In Kraft Treten	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am im „Meller Kreisblatt“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
Mängel der Abwägung	Innerhalb eines Jahres nach In Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Melle, den	(L.S.)
Bürgermeister
Planverfasser	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
Osnabrück, den 22.06.2017 / 14.07.2017 / 19.07.2017	24.07.2017 / 03.08.2017

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauplan- und Landschaftsplanung
Sonderstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35



Bebauungsplan
"An der blanken Mühle"
mit örtlichen Bauvorschriften
ENTWURF
Stand: 03.08.2017 Gemarkung Buer, Flur 6 und 7