

Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\BPlan05_Neuenkirchen\BPlan Fredemanns Hof-1. Änderung\2016_Entwurf

Entwurfsbearbeitung:  Melle, den 18.07.2017		Datum:	gezeichnet:
	bearbeitet:		
	gezeichnet:	11_2016	He.
	geändert:	04_2017 05_2017 07_2017	He. He. KI.

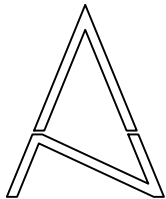
Bebauungsplan

"Fredemanns Hof - 1.Änderung"

mit örtlichen Bauvorschriften

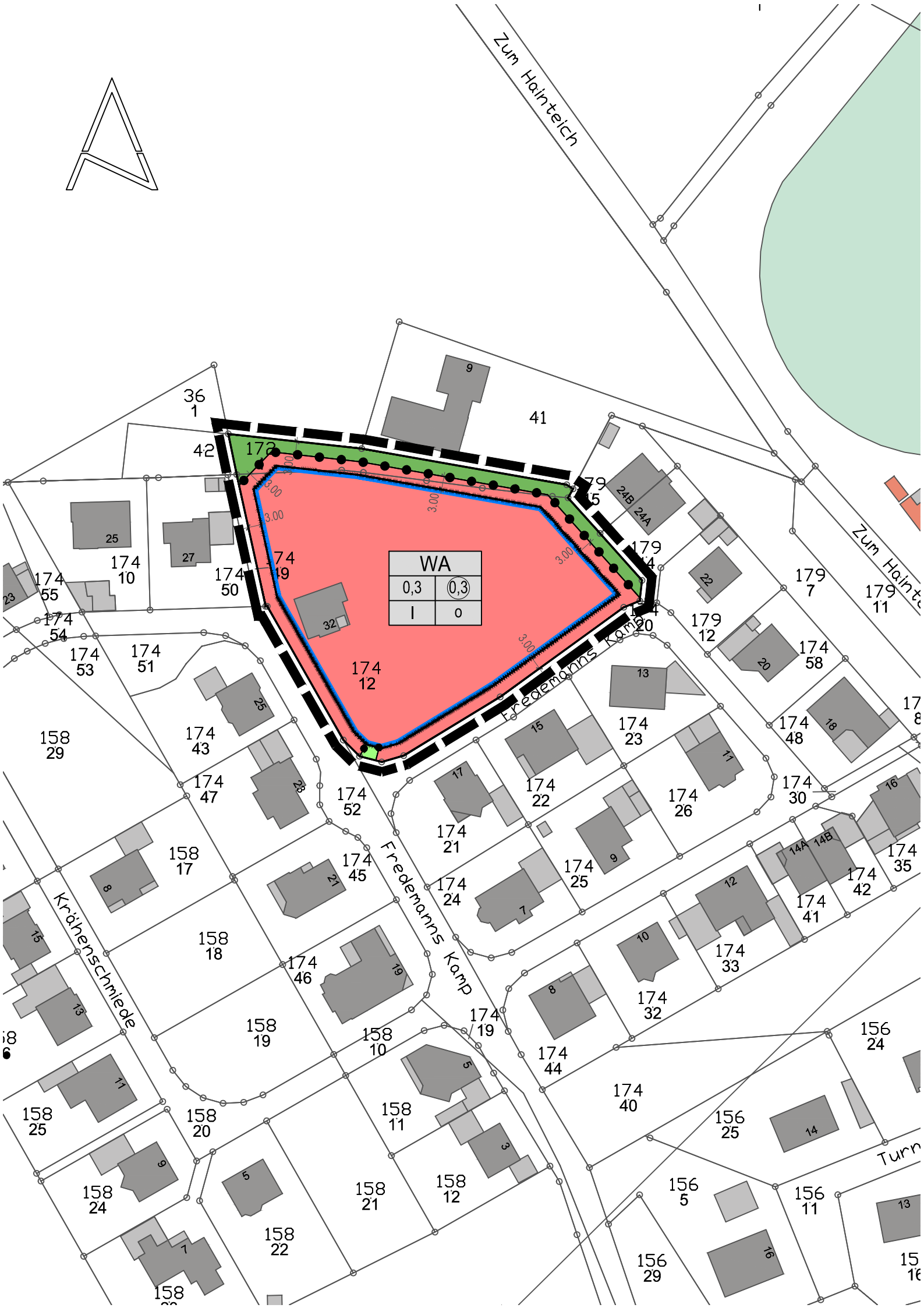
Stadtteil: Melle - Neuenkirchen

Bebauungsplan: Entwurf	Maßstab: 1 : 1000
----------------------------------	-------------------



Zum Haintelch

Zum Haintelch

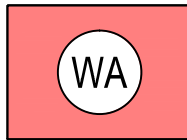


Planzeichenerklärung

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

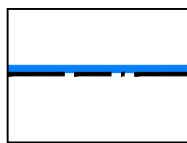
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

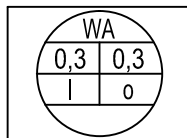
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren
Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschoß-
flächen zur Grundstücksfläche

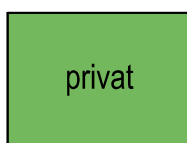
Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

Dachform

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

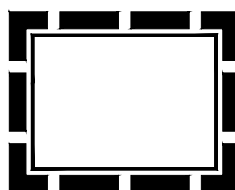


Private Grünflächen

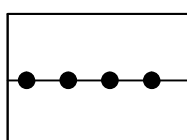


Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung
unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen und Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist möglich.

1.3.2 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.

1.4 Erschließung

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

1.5 Umwelt

Die privaten Grünstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Pflanzstreifen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes im Abschnitt des entsprechenden Grundstücks fertig zustellen. Je laufendem Meter ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hartriegel (*Cornus sangiuneum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, Wuchshöhe 80-100cm.

Eine Einfriedung innerhalb des Grünstreifens ist nur mit standortheimischen Gehölzen gemäß der vorstehenden Liste möglich. Auf der Grundstücksgrenze kann abweichend dazu ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Grünstreifen nicht beeinträchtigt wird und erhalten bleibt.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu erfolgen. Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 8 bis 10 cm zu verwenden.

Abzureißende Gebäude müssen vorher durch einen Fachmann auf Besatz durch Fledermäuse oder Vögel überprüft werden. Der Abrisszeitraum erstreckt sich von Anfang Dezember bis Anfang März.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1.1 Es wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Pult- und Zeltdächer sind mit mindestens 15 ° Dachneigung auszuführen.

2.1.2. Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Garagen und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung herzustellen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie solche die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen, wenn sie nicht konkret in der Vorschrift benannt wurden.

3. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Erschließung

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit der EWE-Meisterei in Osnabrück, Tel. 0541/760298-430, durchzuführen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen.

Sonstiges

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

Auf die Möglichkeit zum Einbau von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und –nutzung wird im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes hingewiesen.

Durch den Bebauungsplan „Fredemanns Hof – 1. Änderung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fredemanns Hof“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fredemanns Hof“ 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.

Melle, den.....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den

.....
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 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 des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von
Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Nr. 1 – 3 BauGB
nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 BauGB).

Melle, den

.....
Bürgermeister