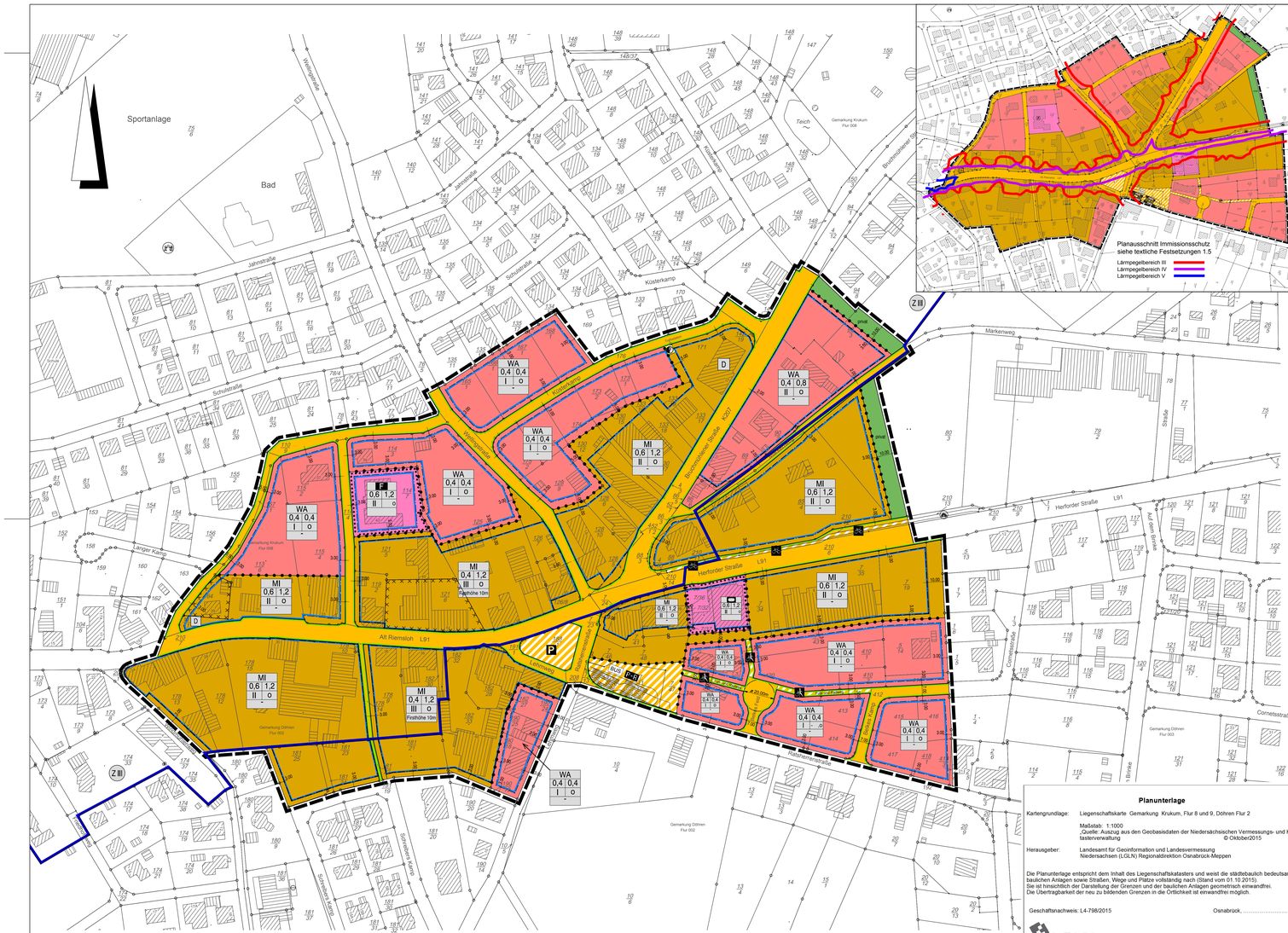



## Planzeichenerklärung:

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-)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Baulinie
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | | Geschossflächenzahl (GFZ) / maximale Zahl der Vollgeschosse | |
|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) / maximale Zahl der Baukörpergeschosse | | Bauweise | |
| Anzahl der Vollgeschosse | | Dachform | |

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- öffentlich – Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P+R – Park & Ride
- Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußweg
- Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität

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

- Privat – Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- ZB – Wasserschutzgebietszone

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Regelungen für die Stadtbetahlung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbeweglliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deuren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
**gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 84 NBauO**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
1.1.1 Mischgebiet (MI)
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemeinzulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Für die Mischgebietsflächen sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Tankstellen unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**
1.2.1 Mischgebiet (MI)
In den Mischgebieten ist eine zweigeschossige und in einem Teilbereich dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

1.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
1.3.1 Mischgebiet (MI)
In den Mischgebieten ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im Bereich der Dreigeschossigkeit ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

1.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet wird GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Für die Mischgebiete als auch allgemeinen Wohngebiete werden Baugrenzen festgesetzt.

**1.4 Bauweise**
Für die Mischgebiete als auch die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Krukum, Flur 8 und 9, Döhren Flur 2

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Oktober2015

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 01.10.2015).
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: L4-798/2015

Osnabrück, .....

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

Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)

### 1.5 Umwelt und Artenschutz

1.5.1 Die im Umweltbericht aufgeführten Ausführungen zu Kompensationsmaßnahmen werden Teil dieses Bebauungsplanes. Diese Festsetzung ist sowohl für Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich als auch außerhalb des Geltungsbereiches anzuwenden.
Die festgesetzten Grünflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern und blütenreichen Krautsäumen zu gestalten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen der europäischen Vogelarten hat die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzbewuchs oder halbroderalen Grás- und Staudenfluren) außerhalb der Brutzeiten zwischen August und Ende Februar zu erfolgen. Sollen die Flächen zu einem anderen Zeitpunkt in Anspruch genommen werden, ist zuvor durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob die Bereiche aktuell als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Die Prüfung ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen sind Gebäude vor Abriss oder Umbauten durch einen Fledermauskundler zu untersuchen. Die Begehung ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Verlust von Quartieren ist i. d. R. über entsprechende Maßnahmen (z. B. Anbringen neuer Quartiere an neuen Gebäuden/ Abriss außerhalb der Sommeraktivitäten) zu kompensieren.

Für Mehlschwalben sind südöstlich des Plangebiets Nisthilfen anzubringen.

### 1.6 Immissionsschutz

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109:
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten, wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB(A)
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. $R'_{w,res}$ = 50 dB(A)
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB(A)

Schallschutz von Schlafräumen:
In den mit der roten Grenzvertlinie gekennzeichneten Bereichen (siehe Begründung) sind zur Einhaltung der normierten Werte nachts beim Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der Riemsloher Straße oder Bruchmühlener Straße abgewandten Fassadenseite. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

### 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 (bis 25°) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
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 Bauwich zulässig sind, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen, wenn sie nicht konkret in der Vorschrift benannt wurden.
Von der Begrünung von Flachdächern kann für den Teil von Dachflächen abgesehen werden, die zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden.

### 3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Allgemeines
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten können. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Bebauungsplans innerhalb der Schutzzone III des festgelegten Wasserschutzgebiets Riemsloh (Amtsplatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 16/2013, 31.08.2013) liegt. Aus der Wasserschutzverordnung können Genehmigungs- und Verbotstatbestände bestehen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Grenze des Schutzgebiets ist in der Planzeichnung dargestellt.

Von der Landesstraße 91 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 „Ortskern Riemsloh 3. Änderung" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh" (Ursprungsplan) sowie der Bebauungsplan „Schreibers Kamp" (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Riemsloh" werden für den dargestellten Geltungsbereich alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne unwirksam.

3.2 Erschließung
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtung sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der RWE/ Westnetz oder anderen Versorgungsträgern in Verbindung setzen, damit der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann.
Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen der EWE/ Telekom muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit den Versorgungsträgern durchzuführen.

Für Teile des Geltungsbereichs sind ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind.

Bezüglich der Löschwassersituation ist die DVGW Richtlinie W 405 zu beachten. Weiterhin sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung zu ergreifen.

3.3 Bodenfunde
Archäologische Bodenfunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- 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 Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 05411323-2277 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.

### 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 mit Umweltbericht, 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 ausgelegen.

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.

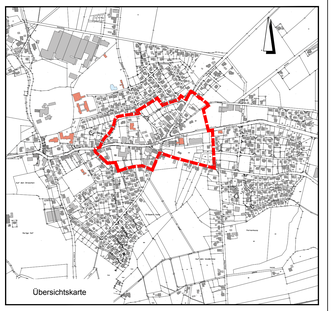
Melle, den .....
.....
Bürgermeister

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




Entwurfsbearbeitung:

Melle® Die Stadt.

| | Datum: | gezeichnet: |
|---|---|---|
| bearbeitet: | | |
| gezeichnet: | 09.2014 | Kl. |
| geändert: | | |

# Bebauungsplan

"Ortskern Riemsloh - 3. Änderung"
mit örtlicher Bauvorschrift

**Stadtteil: Melle - Riemsloh**

Bebauungsplan: **Entwurf**
**Verfahrensstand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB**

Maßstab: 1:1000