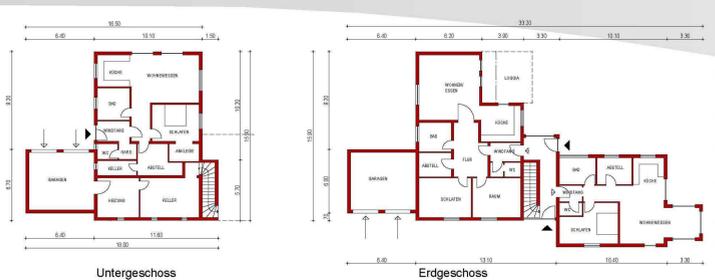


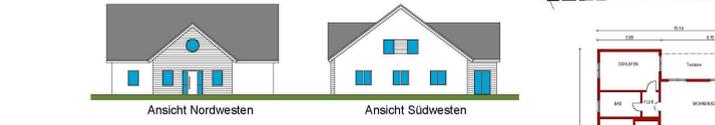
# MEHRCHEGENERATIONENHOF DIERKSHEIDE



SENIORWOHNUNG		SENIORWOHNUNG		SENIORWOHNUNG	
UNTERGESCHOSS:	WOHNEN ESSEN	ERDGESCHOSS:	WOHNEN ESSEN	ERDGESCHOSS:	WOHNEN ESSEN
KÜCHE	14,87 m²	KÜCHE	15,80 m²	KÜCHE	15,80 m²
SCHLAFEN	9,51 m²	SCHLAFEN	18,21 m²	SCHLAFEN	18,21 m²
ANLEIDE	4,85 m²	BAD	5,25 m²	BAD	5,25 m²
BAD	3,71 m²	WC	2,58 m²	WC	2,58 m²
WC	2,79 m²	WC	2,58 m²	WC	2,58 m²
ABSTELLRAUM	4,84 m²	WC	2,58 m²	WC	2,58 m²
WINDFANG/GARD.	3,74 m²	WC	2,58 m²	WC	2,58 m²
KELLER	5,11 m²	WC	2,58 m²	WC	2,58 m²
GESAMT	60,65 m²	WC	2,58 m²	WC	2,58 m²



HAUSTYP 7  
3 SENIORSWOHNUNGEN  
2 EINFAMILIENWOHNUNGEN



HAUSTYP 6  
EINFAMILIENHAUS/  
EINLEGERWOHNUNG



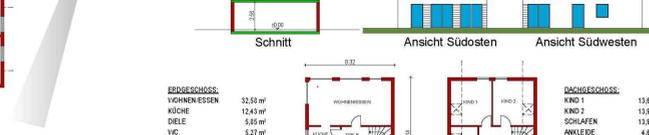
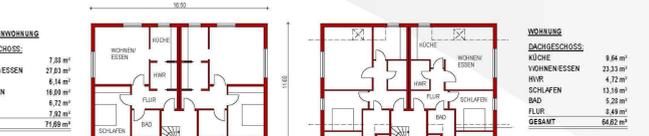
HAUSTYP 5  
EINFAMILIENHAUS/  
EINLEGERWOHNUNG



HAUSTYP 4  
EINFAMILIENHAUS/  
SENIORWOHNUNG  
EINLEGERWOHNUNG



SENIORWOHNUNG		EINFAMILIENHAUS		EINLEGERWOHNUNG		DACHGESCHOSS (EINFAMILIENHAUS)	
ERDGESCHOSS:	WOHNEN ESSEN	ERDGESCHOSS:	WOHNEN ESSEN	ERDGESCHOSS:	WOHNEN ESSEN	DACHGESCHOSS:	KIND 1
KÜCHE	7,83 m²	KÜCHE	12,43 m²	KÜCHE	11,83 m²	KÜCHE	13,77 m²
WOHNEN ESSEN	27,83 m²	WOHNEN ESSEN	14,89 m²	WOHNEN ESSEN	26,02 m²	WOHNEN ESSEN	14,50 m²
BAD	8,14 m²	KIND	14,87 m²	KIND	11,83 m²	KIND	5,96 m²
SCHLAFEN	8,14 m²	SCHLAFEN	17,15 m²	SCHLAFEN	18,29 m²	SCHLAFEN	11,54 m²
BAD	6,72 m²	DU/WC	13,31 m²	DU/WC	7,12 m²	ANLEIDE	4,85 m²
FLUR	7,82 m²	DIELE	13,31 m²	DIELE	13,31 m²	BAD	18,80 m²
GESAMT	71,69 m²	TERASSE	18,21 m²	TERASSE	18,21 m²	FLUR	7,89 m²
		GESAMT	91,79 m²	GESAMT	91,79 m²	GESAMT	63,18 m²



HAUSTYP 3  
EINFAMILIENHAUS

**Vorhabenbeschreibung**

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

Das Vorhabengrundstück umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs, der hier über 40 Jahre lang seinen Betriebsstandort hatte. Um dieses Anwesen 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 gestalterisch in das landschaftstypische 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 gemeinschaftsorientiertes Leben und Wohnen gerade auch im hohen Alter geschaffen werden. Barrierefreiheit hinsichtlich der Wohnungen und Gebäude sowie im Freiraum 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 sind Herr Volker Dierksheide, Hugh-Greene Weg 1, 22529 Hamburg, Herr Uwe Dierksheide, Anna-Vandenhock-Ring 19, 37081 Göttingen und Herr Detlef Dierksheide, Untere Göttinger Straße 10, 49326 Melle.

Die Plangebietfläche bereits teilweise bebaut ist und in der Vergangenheit gartenbaulich / gewerblich genutzt wurde, ist sie für eine Erweiterung und Anordnung der Wohnsiedlungsentwicklung im Osten der Ortsteile Neuenkirchen gut geeignet. Durch die geplante lockere, landschaftstypische 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 Wohnräumen errichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind dazu beispielhafte Haustypen bzw. Grundrisse aufgeführt.

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

„Familien und Absorbierte sind durch Beruf und Alltag gefordert und belastet. Das Resultat: Väter, Mütter und Kinder müssen oft auf wertvolles für- und miteinander verbrachten. Anderserseits 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 Menkenwegs wird generationsübergreifendes Leben seit Jahren praktiziert. In dem alten Bauernhof aus dem 16. Jahrhundert wohnen schon jetzt fünf Familien. Zwei Wohnungen davon sind bereits barrierefrei gestaltet.

Von schuldlos bis zweifelsfrei lebend hier die Menschen unter einem Dach und begreifen sich geplant oder zufällig. Da wird beim Wäschehängen schon mal von dem einem Nachbarn auf das Kind geschaut, wenn dessen Mutter noch kurz einkaufen muss. Die gemeinsamen Begegnungs- sowie Freizeitanlässe 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 gewohnt.

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

Bei der Erschließung und Zuteilung der Grundstücke spielt der Mehrgenerationenaspekt eine wichtige Rolle. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind auf den (6-8) neuen Baugrundstücken willkommen sowie auch sog. Mehrgenerationenhäuser, oder Altwohnungsgemeinschaften. Durch die parkähnlichen Strukturen auf dem Gelände werden Begegnungen zwischen Jung und Alt möglich gemacht. Erholbare landschaftliche Ruhe gepaart mit sozialen Kontakten untereinander können hier gezielt werden. Architektonische Planung wie Zeichnungen für denartige Bauprojekte legen bereits die Anordnung und Besetzung für die zukünftigen Bauherren und Bauherren vor. Die zugrundeliegenden Richtlinien der geplanten harmonischen Architektur, wie abliche Dächer und stimmige Farben, verstärken ebenfalls das Signal für eine Gemeinschaft und Zugehörigkeit innerhalb der Hofanlage.

Die Größe der Grundstücke müssen eine plausible Darstellung der Nutzungsabsicht im Sinne des Mehrgenerationenkonzepts vorlegen. Das heißt die Absicht einer Altersunterschied der Bewohner von mindestens einer Generation bzw. ein Zusammenleben von Jung und Alt ist zu erweisen.

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 die dargestellten Grundrisse gebunden.“

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.08.2012 (Nds. GVBl. S. 40) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 270) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“, bestehend aus der Planzeichnung, den landlichen Festsetzungen, dem örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Melle, den (SIEGEL) \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_  
örtlich bekannt gemacht.

Melle, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 \_\_\_\_\_  
örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (haben vom \_\_\_\_\_  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

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

Melle, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**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.

Melle, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_  
in Amt für den Landkreis Osterndorf bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_  
rechtsverbindlich geworden.

Melle, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Inverhänger eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorhaben- und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Melle, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

PROJEKT: WOHNBEBAUUNG MIT BARRIEREFREIEM WOHNEN (GRUNDSTÜCK DIERKSHEIDE)

BAUORT: MENKENWEG 49326 MELLE - NEUENKIRCHEN

MAßSTAB: \_\_\_\_\_

**STEPHAN LEIWE**  
ARCHITEKTUR GmbH

Telefon: +49 (0)51 41 4824 Melle  
Telefax: +49 (0)51 41 4822 Melle  
architekt@lewe.de | www.lewe.de

ZEICHNUNG: LAGEPLAN (GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITTE)

LEISTUNGSNAME: ENTWURF

PROJEKT-NR.: \_\_\_\_\_ PLAN-NR.: \_\_\_\_\_ FEHL: \_\_\_\_\_

GEZEICHNET: T. HUTHOFER DATUM: 11.11.2016  
GEZEICHNET VON: M. LEIWE GEZEICHNET VON: M. LEIWE  
GEZEICHNET AM: 04.04.2016 PROJEKT-NR.: 2016-115 PLAN-NR.: E\_003 FEHL: e

MAßSTAB: M 1:500 M 1:200 ARCHITEKT: \_\_\_\_\_

ERDGESCHOSS: 32,83 m²  
WOHNEN ESSEN 12,43 m²  
KÜCHE 7,83 m²  
DIELE 5,96 m²  
HWR 5,27 m²  
WC 9,21 m²  
VF 7,83 m²  
GESAMT 72,87 m²

DACHGESCHOSS: 13,84 m²  
KIND 1 13,77 m²  
KIND 2 14,50 m²  
FLUR 5,96 m²  
GESAMT 34,04 m²

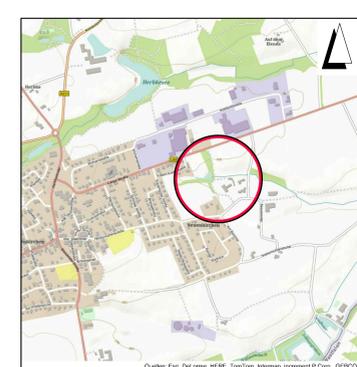
ERDGESCHOSS: 31,24 m²  
WOHNEN ESSEN 12,89 m²  
KÜCHE 11,83 m²  
DIELE 5,96 m²  
DU/WC 3,99 m²  
SCHLAFEN 18,29 m²  
GARDEROBE 4,03 m²  
GESAMT 62,32 m²

EINFAMILIENHAUS: 31,24 m²  
WOHNEN ESSEN 12,89 m²  
KÜCHE 11,83 m²  
DIELE 5,96 m²  
DU/WC 3,99 m²  
SCHLAFEN 18,29 m²  
GARDEROBE 4,03 m²  
GESAMT 62,32 m²

EINLEGERWOHNUNG: 36,02 m²  
WOHNEN ESSEN 11,83 m²  
KÜCHE 11,83 m²  
DIELE 5,96 m²  
DU/WC 3,99 m²  
SCHLAFEN 18,29 m²  
ABSTELLRAUM 5,89 m²  
FLUR 12,31 m²  
GESAMT 62,32 m²

DACHGESCHOSS (EINFAMILIENHAUS): 13,84 m²  
KIND 1 13,77 m²  
KIND 2 14,50 m²  
FLUR 5,96 m²  
GESAMT 34,04 m²

EINFAMILIENHAUS: 131,69 m²



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Vorhabenträger: Herr Uwe Dierksheide, Hugh-Greene Weg 1, 22529 Hamburg  
Herr Volker Dierksheide, Anna-Vandenhock-Ring 19, 37081 Göttingen  
Herr Detlef Dierksheide, Untere Göttinger Straße 10, 49326 Melle

Redaktionelle Bearbeitung: \_\_\_\_\_  
Zusammenstellung durch: \_\_\_\_\_

Wahlerst. 2019-05-02

Stand: 2019-05-02

Vorbereitet	Datum	Zeichen
bearbeitet	2018-05	Dw/R
gezeichnet	2018-05	Bell/H
geprüft		
freigegeben		

IPW  
INSTITUT FÜR PLANUNG UND WIRTSCHAFTSINFORMATIK  
Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

**Melle**  
VORHABEN- UND  
ERSCHLIEßUNGSPLAN  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Hof Dierksheide“

Entwurf