

# Stadt Melle - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung"

## Blatt 1/2 - Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan



### Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Seniorenresidenz (Zulässigkeit von Nutzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
1,4 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

IV als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

OK max. 91,0 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (NN)(siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.2)

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

Baugrenze

#### 4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.3.1)

#### 5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anzupflanzender Einzelbaum (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; zugleich Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### 7. Maßangaben

#10,00 Parallelmaß

### Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Topografische Umrisslinie

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Alten- und Pflegeheim mit bis zu 130 Pflegeplätzen sowie Einrichtungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, etc.)
- Gebäude für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
- der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- Alten- und behindertengerechte Wohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Arztpraxen
- Büros
- Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung

##### 1.2 Zulässige Nutzungen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für den abgegrenzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO bis zu einem Maß von 0,7 zulässig.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 12 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO kann die festgesetzte Oberkante der Gebäude durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlhallen und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

#### 3. Stellplätze

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind.

#### 4. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

##### 4.1 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Arten: Spitz-ahorn, Esche, Eiche, Robinie, Linde oder gleichwertige mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### 4.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

4.3 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten zulässig. Begleitend zu den Hecken sind Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

4.4 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fuganteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrassen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

### II. Hinweise

#### 1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte 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. 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 Anzeigeveränderung zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2. Artenschutz

Die Baufeldräumung ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) zu beschränken.

#### 3. Verwendete Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften können im Bauamt der Stadt Melle an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der z. Zt. gültigen Fassung.

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: ) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990.  
Die Festlegungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Kassel, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**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 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (Nds. KommVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Melle, den

Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Melle, den

Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt 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 Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den

Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung" sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Melle, den

Bürgermeister

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den

Bürgermeister

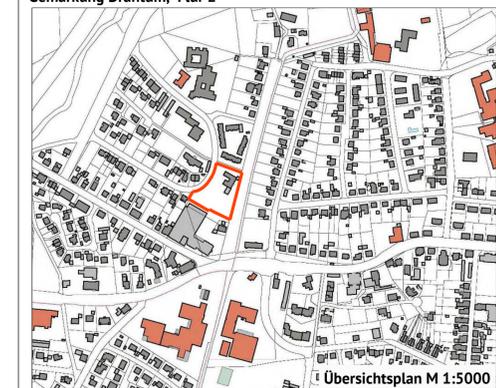
Stadt Melle



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung"

Gemarkung Drantum, Flur 2

Blatt 1/2



Bestandteile des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 31.10.2019 (Blatt 1)  
Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.10.2019 (Blatt 2)

Maßstab: 1:500

Planungsstand: 31.10.2019

