

**Planunterlagen**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Gesmold, Flur 1

Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © März 2016

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
 Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stofftauglich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2016). Sie sind 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: L4-0132/2016

Osnabrück, .....

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

Dienstag, .....

(Unterschrift)

**Planzeichenerklärung:**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauutzungsverordnung 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 Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

**WA** Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

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

**öffentlich** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

**Textliche Festsetzungen**

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

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**  
 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

**1.2 Erschließung**  
 1.2.1 Die Erschließung der noch auszubildenden, einzelnen Grundstücke ist so herzustellen, dass eine Zuwegung durch Rettungskräfte gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO möglich ist.

**1.3 Umwelt**  
 1.3.1 Grundstückseinfriedungen sind nur mit standorthemischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig. Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Hartnigel (*Cornus sanguineum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaea*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Chriweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*),  
 1.3.2 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**2. Örtliche Bauvorschriften**

**2.1 Dächer**  
 2.1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.  
 2.1.2 Garagen und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.  
 2.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie solche die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind und mit einem Flachdach errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

**3. Hinweise**  
**Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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 Landes Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49076 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**  
 Gehölzrodungen, z.B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Darüber hinaus ist eine ordnungsgemäße Siedlungsentwässerung unter Berücksichtigung der Vermeidung von stofflichen und hydrologischen Zusatzbelastungen des Fließgewässers durchzuführen.

**Erschließung**  
 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Leitungen bei den zuständigen Versorgungsträgern informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Bei Arbeiten im Bereich von Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach Absprache mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Die Verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbaum der Stadt Melle abzustimmen. Gegebenenfalls müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden.

**Hochwasserschutz**  
 Der Geltungsbereich liegt in direkter Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Else. Im Zuge der Bebauung ist der Hochwasserschutz besonders zu beachten.

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

**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 Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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, der Berichtigung des Flächennutzungsplans und der Begründung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Melle, den .....

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den .....

Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 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

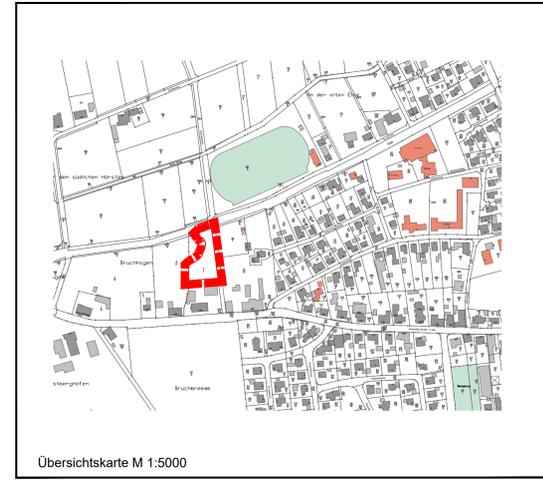
Melle, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. Nr. 1 – 3 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Melle, den .....

Bürgermeister



Planverzeichnis: Y:\STADTPLAN\NDSchG\Plan04\_Gesmold\BPlan\_Westlich\_ViktoriastraÙe

Entwurfsbearbeitung:	Datum:	gezeichnet:
<b>Melle</b> Die Stadt.	10.2016	He
	12.2016	KL
	02.2020	He
	04.2020	He
geändert:	06.2020	He
geprüft:	04.2020	Bu
	06.2020	Bu

Melle, den 16.06.2020

**Bebauungsplan**  
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Außenbereich))  
**"Westlich Viktoriastraße"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
**Stadtteil: Melle - Gesmold**

Bauwerksplan:  
**Entwurf**

Maßstab: 1:1000