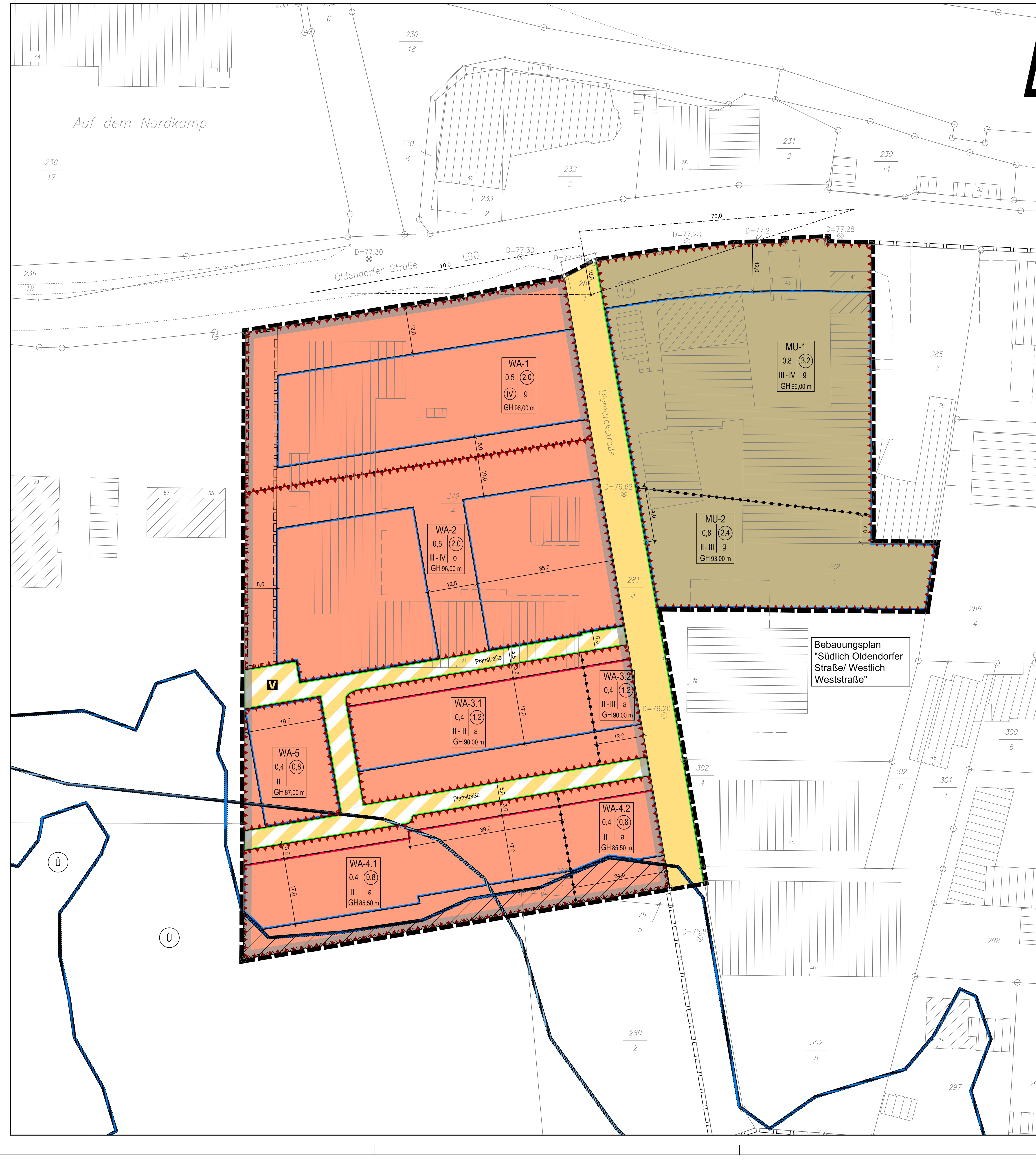


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA-1 — Allgemeine Wohngebiete
- MU — Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- III - V — Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- 0,5 — Grundflächenzahl
- (2,0) — Geschossflächenzahl
- GH — Gebäudehöhe i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.3
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigte Bereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: verordnetes Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Ü — Überschwemmungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.9
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bereiche für passive Schallschutzmaßnahmen i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.10 b)
- Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- D=77.30 — Kanaldeckelhöhen in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) entnommen dem Kanalkataster der Stadt Melle (Stand: 05.04.2019)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Urbanes Gebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

Alle Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

a) Der höchste Punkt baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Maße über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine bleiben außer Betracht.

b) Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sowie durch Lüftungs- und Kälteanlagen um 1,50 m überschritten werden.

1.5 Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

a) Untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Wintergärten, Balkone, Loggien, Erker o.ä. sowie Terrassen, sofern sie Bestandteil der Hauptanlage sind, dürfen die hintere, der Straße abgewandte Baugrenzen um maximal 2,50 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten, sofern sie nicht in die Verkehrsflächen hineinragen. Dies gilt nicht in WA-4.1 und WA-4.2.

b) Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Decken vollständig mit einer Erdaufschüttung versehen und als Vegetationsflächen angelegt sind. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen sowie Nebenanlagen und notwendige technische Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

1.6 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1 und WA-4.2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
An die östlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von mindestens 12,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, und einer Breite von maximal 7,0 m, gerechnet von der östlichen Grundstücksgrenze, über alle Geschosse herangebaut werden.
Zu den westlichen Grundstücksgrenzen ist eine lückenlose Bebauung in einer Tiefe von maximal 6,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, über alle Geschosse ohne Grenzabstand herzustellen.
Auf ein Heranbauen an die östlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

1.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

In WA-2 gilt:
Bei straßenseitigen und seitlichen Abstandsflächen sowie zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergebaut sind, beträgt die erforderliche Tiefe 0,25H, (mindestens 3,0 m). Ausgenommen hiervon sind seitliche Abstandsflächen zur westlichen Grenze des Plangebiets sowie zum nördlich angrenzenden WA-1; hier sind die nach Bauordnungsrecht vorgegebenen Maße zur Tiefe der Abstandsflächen einzuhalten.

1.8 Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1 und WA-4.2 darf die Breite der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 12,00 m nicht unterschreiten.

1.9 Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

In WA-4.1 und WA-4.2 sind Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auf den Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig, die sich jeweils zwischen der hinteren, der Straße abgewandten Baugrenze und der von Bebauung freizuhaltenden Fläche erstrecken.

1.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Aufwallungen, Gebäude aller Art sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.12 Energieversorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB

Die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen ist nicht zulässig.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Gebäudeabriss/ -umbau, Baumfällungen (Fledermäuse): Sollen Umbau-/ oder Abbruchmaßnahmen an Gebäuden oder deren Bestandteilen stattfinden, sind die entsprechenden Gebäude-/ Gebäudeteile im Vorfeld durch einen Fledermauskundler im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen aus der Artgruppe Fledermäuse oder deren Lebensstätten (Winterquartiere, Sommerquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) zu begutachten. Hierfür ist spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Abrisstermin eine Kontaktaufnahme mit einem fachkundigen Fledermauskundler durchzuführen und das weitere Vorgehen mit diesem abzustimmen und durchzuführen. Das Ergebnis der Abstimmung/ Kontrollen ist zu protokollieren und die UNB ist über die entsprechenden Überprüfungen zu informieren. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (s. nachfolgend unter c).

Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baum-höhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

c) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder im Zuge der Umbauarbeiten am Gebäudebestand): Sollte im Rahmen von Umbau-/ oder Abbruchmaßnahmen und/oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

1.14 Mit Gehrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist zwischen der „Oldendorfer Straße“ im Norden und der „Planstraße“ im Süden durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) In WA-1 sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, sofern an den Nord- und Westfassaden der Gebäude in diesen Räumen keine Fenster oder Türen eingebaut werden, die geöffnet werden können.
Gleiches gilt für sämtliche Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m zur Grenze des Flurstücks Nr. 285/2 (MU-1 und MU-2) bzw. zum Flurstück 286/4 (MU-2).
Um für die notwendige Belüftung dieser Räume zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an einer schallabgewandten Seite vorhanden sind (WA-1: Süd- oder Ostfassaden; MU-1/MU-2: Südfassaden) - der Einbau schallgedämmter Lüfter vorgeschrieben.
Alternativ können hier nicht schutzbedürftige Räume wie WC, Abstellräume, Nebenräume, Treppenhäuser u.ä. angeordnet werden.

b) Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, ist nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 und den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz								
			MU-1	MU-2	WA-1	WA-2	WA-3.1	WA-3.2	WA-4.1	WA-4.2	WA-5
Einstufung Lärm-pegel-bereiche (LPB)	Nordfassade der Gebäude (Bezug: Oldendorfer Straße)	EG - 4G	VI	V	VI	V	V	V	III	IV	V
		SG	VI	V	VI	VI					
	Westfassade der Gebäude (Bezug: Oldendorfer Straße)	EG - 4G	VI	V	V	IV	III*	-	-	-	IV
		SG	VI	V	V	V					
	Ostfassade der Gebäude (Bezug: Oldendorfer Straße)	EG - 4G	VI	V	VI	V	-	IV	-	IV	IV
		SG	VI	V	VI	V					
	Südfassade der Gebäude (Bezug: Oldendorfer Straße)	EG - 4G	V	IV	III	III	-**	III	-	III**	-
		SG	V	IV	III	III	II	III			

(grau) solche Fassaden sind nach Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb dieser Teilbereiche nicht vorgesehen

Erläuterung/Definition:
Vordere Fassaden zur genannten Straße — *Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden*
Seitenfassaden — *Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden*
Rückseiten der Gebäude — *Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden*

SG: Staffelgeschoss
** nur für das westlichste Objekt - sonst kein LPB!*
*** für EG bis 2.OG; 3. OG sh. SG*
**** nur für das östlichste Objekt - sonst kein LPB*

Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes (sofern nicht eine Belüftung über eine schallabgewandte Fassade möglich ist) der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) Bzgl. der Anordnung von Außenwohnbereichen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gilt:
- Im WA-1 sowie in MU-1 und MU-2 dürfen Außenwohnbereiche nur an den Südseiten der Gebäude angeordnet werden. Sie müssen dabei mindestens 5 m gegenüber der Fassade zur Bismarckstraße abgerückt sein.
- Im WA-2 dürfen Außenwohnbereiche:
  - an Ostfassaden (bis zu einem Abstand von 5 m von der westlichen Flurstücksgrenze der Bismarckstraße),
  - an Nordfassaden (in einem Abstand bis zu 70 m von der nördlichen Grenze des Plangebietes) sowie
  - an Westfassaden (in einem Abstand bis zu 15 m von der westlichen Grenze des Plangebietes)

  nur angeordnet werden, sofern nachgewiesen wird, dass der Tages-Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann z.B. durch zusätzlichen aktiven Lärmschutz bzw. andere bauliche Lösungen (schallabschirmende Maßnahmen) sichergestellt werden.
- Im WA-3.1 und WA-3.2 sind Außenwohnbereiche an Nordfassaden sowie Dachterrassen zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Tages-Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann z.B. durch zusätzlichen aktiven Lärmschutz bzw. andere bauliche Lösungen (schallabschirmende Maßnahmen - z.B. Wände (Attika) oder Glasbrüstungen nach Norden) sichergestellt werden.

d) Abweichungen von den Festsetzungen unter a) - c) sind mit Einzelnachweisen möglich.

1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

b) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung einzurechnen.

c) PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ - ggf. je nach Baumart mehr - zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und gegen Überfahrung zu schützen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d.h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

d) Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15° sind mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen/Carports und Nebenanlagen.

Von der Bepflanzung ausgenommen sind Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

e) Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme der Gebäude auszuführen (§ 178 BauGB). Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste unter sonstigen Hinweisen in diesem Bebauungsplan empfohlen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Dachneigung

Es sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 15° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen/Carports im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

Untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 25 m², wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen, etc. sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig.

Sammel- und Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

2.2 Außenwandgestaltung

In WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 sind sämtliche Gebäudeeinheiten mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen.

2.3 Einfriedungen

Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig; dies gilt auch entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Bereich zur Errichtung straßenseitiger Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (WA-1, WA-2, WA-5, MU-1 und MU-2) bzw. Baulinie (WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1 und WA-4.2) bzw. Baulinie (WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5). Hochstämmige Bäume sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ und Flucht der Baugrenze bzw. Baulinie.

Für die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter gilt abweichend die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.5.

2.4 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 2,00 m nicht überschreiten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“

Durch die 1. vorhabenbezogene Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ (Ursprungsplan) in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. vorhabenbezogenen Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

3.2 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 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 Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

3.4 Gehölzliste

Baumarten:		Straucharten:	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Gewöhnliche Berberitze	*Berberis vulgaris*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Kornellkirsche	*Cornus mas*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schwarz Erle	*Alnus glutinosa*	Hasel	*Corylus avellane*
Sand-Birke	*Betula pendula*	Besen-Ginster	*Cytisus scoparius*
Moor-Birke	*Betula pubescens*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Faulbaum	*Frangula alnus*
Ess-Kastanie	*Castanea sativa*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	Brombeere	*Rubus fruticosus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Ohr-Weide	*Salix aurita*
Silber-Weide	*Salix alba*	Sal-Weide	*Salix caprea*
Hohe Weide	*Salix x rubens*	Grau-Weide	*Salix cinerea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Bruch-Weide	*Salix fragilis*
Winter-Linde	*Tilia cordata*	Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*	Purpur-Weide	*Salix purpurea*
		Mandel-Weide	*Salix triandra*
		Korb-Weide	*Salix viminalis*
		Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
		Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa*
		Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
		Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

3.5 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis sind Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht auszuschließen; diese führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

3.6 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der „Oldendorfer Straße“ (L90) und der „Bakumer Straße“ im Norden, der „Weststraße“ im Osten und der „Bismarckstraße“ im Plangebiet sowie der Bahnstrecke „Rheine - Löhne“ (Streckennummer: 2992) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.7 Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind gemäß § 31 Abs. 2 NStrG im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinanderstehen, wenn eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in dem derzeit noch verordneten Überschwemmungsgebiet der „Else“. Die Überschwemmungsgebietsgrenzen der „Else“ wurden bereits neu berechnet und vorläufig gesichert. In naher Zukunft wird das derzeit noch verordnete Überschwemmungsgebiet durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ersetzt.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen neuer Baugebiete ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 4 WHG untersagt. Eine Zulassung bzw. Dispenzerwirkung kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Landkreis Osnabrück nur unter bestimmten Ausnahmebedingungen im Einzelfall erreicht werden. Die zuständige Behörde kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 WHG genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

3.9 Erneuerbare Energien

Im „Urbanen Gebiet“ wird die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diese 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans "Südlich Oldendorfer Straße /westlich Weststraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen 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 der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den ....

....
Stadtbaurat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Melle, Flur 10

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 29.09.2020). 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.

Osnabrück, den ....

Geschäftsnachweis: L4-658/2020

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) ....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den ....

....
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 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 ....

....
Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Melle, den ....

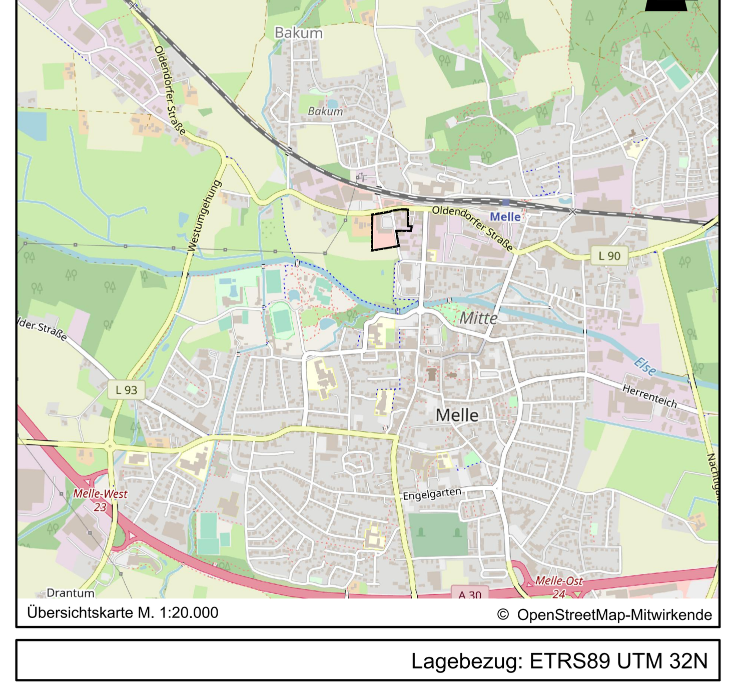
....
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den ....

....
Stadtbaurat



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-03	Rl
	gezeichnet	2021-03	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2021-03-24	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\MELLE\217205\PLANE\BP\bp_bplan_06.dwg(B-Plan)

Melle Die Stadt.
Landkreis Osnabrück

BEBAUUNGSPLAN "Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße", 1. vorhabenbezogene Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf — Maßstab 1 : 500