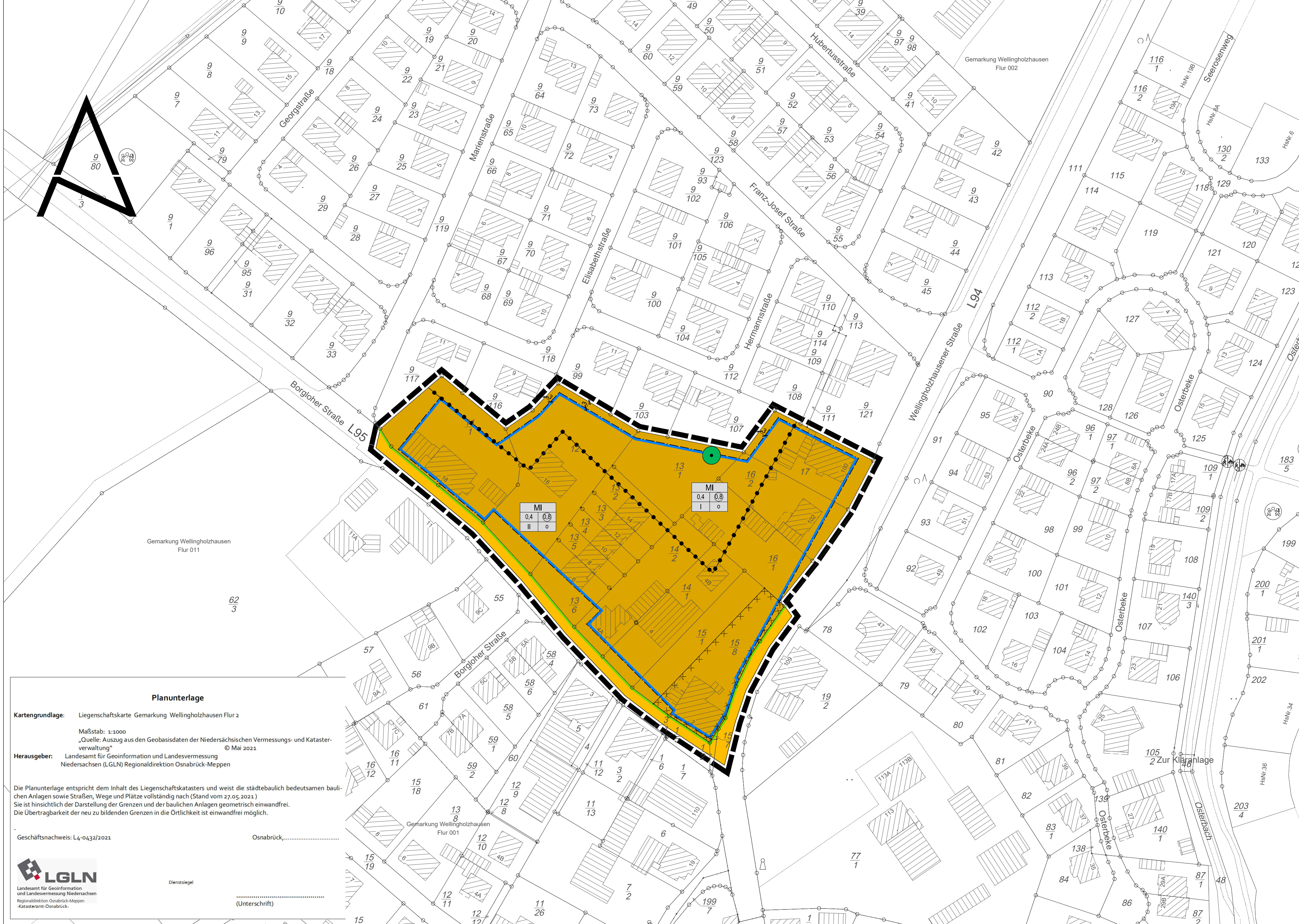




Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI 0.4 0.8 SD

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

Dachform

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

öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

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)

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 § 31 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.1.1 In den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.1.2 In den Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.3 In den Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO): Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO): Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO): Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei Vollgeschosse im Bereich entlang der Borglohler Straße und Wellingholzhauser Straße. Dahinter ist nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.

Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste A zu verwenden: Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Blutroter Hartfarn (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Besen-Ginster (Cytisus scoparius), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Trauben-

Holunder (Sambucus racemosa), Wölliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

1.4.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Hierzu sind die Pflanzen der Pflanzliste B zu verwenden: Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula), Moor-Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Ess-Kastanie (Castanea sativa), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata). Es ist mindestens folgende Pflanzqualität für Pflanzungsypische und heimische Gehölze zu verwenden: zweimal verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes fertig zu stellen.

1.4.3 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind drei standortheimische Sträucher zu pflanzen. Hierzu sind die Pflanzen der Pflanzliste A zu verwenden. Es ist folgende Pflanzqualität für standortheimische Sträucher zu verwenden: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes fertig zu stellen.

1.4.4 PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubb Baum 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 m² - ggf. je nach Baumart mehr - zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und gegen Überfahung zu schützen.

1.4.5 Vorhandene Gehölze können auf die festgesetzten Pflanzungen gem. 1.4.2 und 1.4.3 angerechnet werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

2.1 Dächer

2.1.1 Flachdächer bzw. geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.

2.1.2 Garagen, Carports und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° 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 bzw. einer Dachneigung <15° errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

2.1.4 Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen, technische Anbauten, Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen, jedoch nicht Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

2.1.5 Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.2 Gestaltung von Freiflächen

2.2.1 Stellplatzanlagen für Pkw sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

2.2.2 Vorgärten sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) unversiegelt herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Hauskante definiert. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Hinweise

Archäologische Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, 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, 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.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG

Zur sicheren Vermeidung der Verletzung und Tötung von Vögeln ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, die sich etwa über den Zeitraum von Mitte März bis Mitte August erstreckt. Während der Brutzeit dürfen die Arbeiten nur begonnen werden, wenn vorher durch einen Vogelkundler festgestellt wurde, dass keine Vogelbruten im Eingriffsbereich vorhanden sind.

Gehölzrodungen, z.B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Erschließung Die Erschließung der erweiterten Baufelder (Bebauung in 2. Reihe) hat über die zur öffentlichen Erschließungsstraße gerichteten Grundstücke zu erfolgen. Eine Entfernung von 50 m von Hauptgebäuden zu der erschließenden Straße ist nicht zu überschreiten. 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. 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 Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Gegebenenfalls müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden.

Erneuerbare Energien Im neuen Wohngebiet wird die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).

Altlasten

Auf dem Grundstück „Borglohler Straße 2“ muss aufgrund früherer Nutzungen (Tankstelle) mit Auffüllungen oder kleinräumigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrücks unter der Altlastenkataster Nr. 459 024 056 5003 registriert.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens, bzw. besondere Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen.

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. 597) 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 Kommunalverfassungsgesetzes (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 als Satzung beschlossen.

Melle, den

Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den

Stadtbaurat

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. § 13a 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. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a 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

Stadtbaurat

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

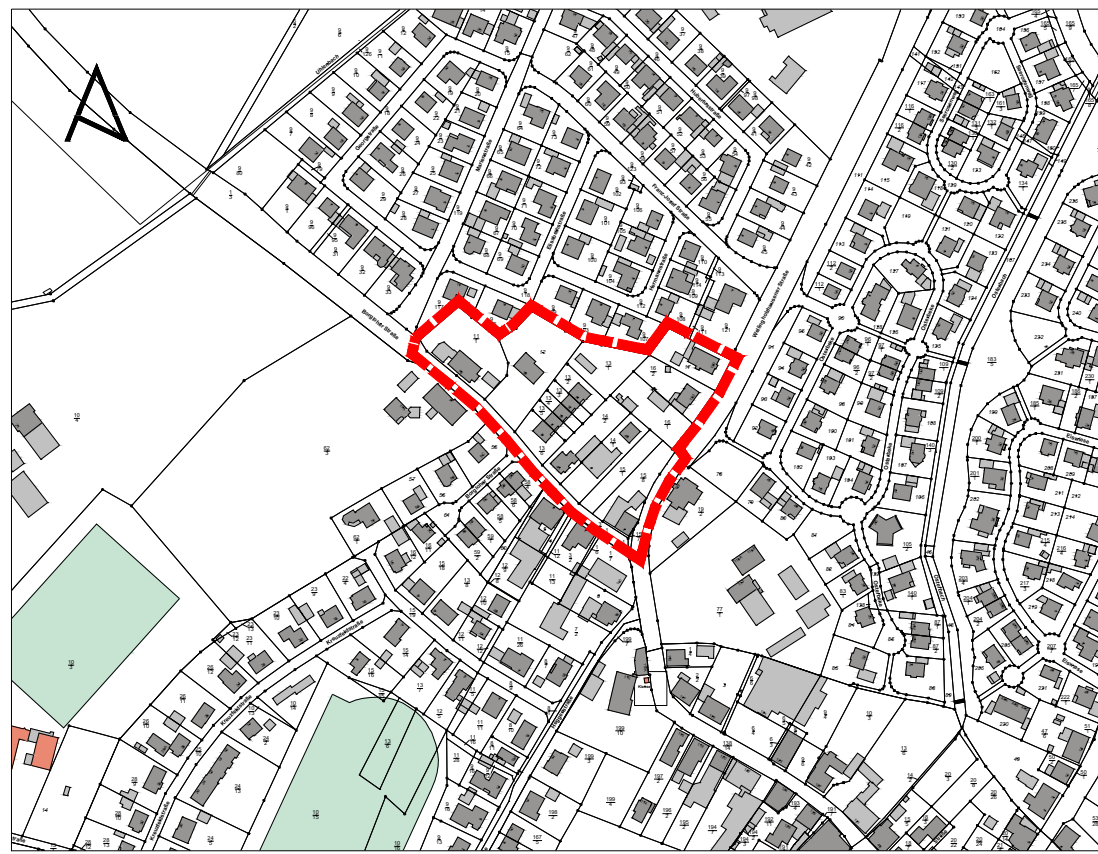
Melle, den

Stadtbaurat

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

Melle, den

Stadtbaurat



Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\Plan\08_Wellingholzhausen\Plan_Osnabrück-Wellingholzhausen_Neufassung-1_Aenderung

Entwurfsbearbeitung:



Melle^x
Die Stadt.

Melle, den 15.12.2021

	Datum:	gezeichnet:
gezeichnet:	10.2020	Ht.
geändert:	12.2020	He.
	08.2021	He.
	08.2021	He.
geprüft:	12.2021	He.
	08.2021	C.H.
	12.2021	C.H.

Bebauungsplan (Bescheinigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)	
"Ortskern- Wellingholzhausen Neufassung- 1.Änderung"	
Stadtteil: Melle - Wellingholzhausen	
Bebauungsplan: Entwurf	Maßstab: 1:1000