

Planzeichenerklärung

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

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

 Bestandsangaben ---- Gemarkungsgrenze Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal Flurstücksnummer

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete

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

I, II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Grundflächenzahl Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

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

abweichende Bauweise nur Hausgruppen ----- Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R eigenständige Fuß- und Radwege

Straßenverkehrsflächen

F+R+B eigenständige Fuß- und Radwege mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB) Parkanlage öffentliche Grünflächen

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

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen <u>o o</u> ⊗ Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(gem. § 9 Abs. 7 BauGB) Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung LPB Lärmpegelbereich

---- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

____ Grenze zum Bereich unzulässiger Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung /

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Aufschiebend bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände a) Im WA-1, WA-2.1, WA-3.1 und WA-4 sind Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB so lange unzulässig, bis der festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis auf Höhe des nördlichen Rand der zentralen Grünfläche zwischen WA-2.2 und WA-4 hergestellt ist. Im WA-2.2, WA-2.2a und WA-3.2 sind Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB so lange unzulässig, bis der festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig hergestellt ist. b) Im WA-2.2a sind Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einschließlich relevanter, regelmäßig (d.h. nicht nur vorübergehend) genutzter und daher schützenswerter Freiflächen wie insbesondere Terrassen, Balkone und Eingangsbereiche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB so lange unzulässig, bis die Einhaltung des Immissionswertes für Wohngebiete entsprechend den Vorgaben der TA Luft von 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden unter Berücksichtigung konkreter Erweiterungsabsichten der Betriebe mit relevanter Tierhaltung gutachterlich nachgewiesen wird. Bis zu diesem gutachterlichen Nachweis sind im WA-2.2a nur

1.2 Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO Einzelne Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.3 Maß der baulichen Nutzungen (Höhe baulicher Anlagen) gemäß § 16 Abs 2 BauNVO

a) Im WA-3.1 und WA-3.2 kann für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,1 und der festgesetzten GFZ um bis zu 0,2 zugelassen werden. b) Die Traufenhöhe, gemessen von dem festgesetzten Bezugspunkt für das jeweilige Baufenster bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,00 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,50 m

nicht überschreiten. c) Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

private Grünflächen zulässig.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und darf die Länge der Gebäude bei Einzel- und Doppelhäusern höchstens 25,0 m und bei Hausgruppen höchstens 40 m betragen.

1.5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 a) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen (also auch großflächige Kies- bzw. Schotterflächen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche und 1,50 m zu eigenständigen Fuß- und Radwegen einhalten (gilt nicht für Zuwegungen/Zufahrten, Einfriedungen und Standplätze für Abfallbehälter). Zwischen der Straßenverkehrsfläche, von der aus das betreffende Baugrundstück erschlossen ist, und Einfahrten von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

b) Für Stellplätze und Garagen ist je Baugrundstück nur eine einzige Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 6,0 m zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

a) Im WA-1 sind höchstens acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig. b) In allen übrigen Baugebieten sind bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Einheit der Hausgruppe zulässig.

1.7 Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen

bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder <u>beicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</u> Auf allen für die Bebauung vorgesehenen Flächen - mit Ausnahme des WA-5 - sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden Solarwärmekollektoren auf einem Dach installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Im Einvernehmen mit der Stadt als Baugenehmigungsbehörde können weitere Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Anlagen nicht mehr in einem

ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde

(z.B. bei dauerhafter Beschattung der Dachfläche durch Bäume - ohne Einflussmöglichkeit des

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen <u>im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</u> Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der festgesetzten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche

ein mindestens 3,0 m hoher Lärmschutzwall (gemessen über der Fahrbahnoberkante des Nordrings)

1.9 <u>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder</u> Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche a) Innerhalb der in der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A) Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70dB(A) b) In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht, die den nachfolgenden Karten 2.2 und 2.4 zu entnehmen sind, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau-,

c) In den lärmbelasteten Bereichen über 55 dB(A) am Tag, die den nachfolgenden Karten 2.1 und 2.3 zu entnehmen sind, sind die Außenwohnbereiche nur im Schallschatten der künftigen Gebäude zu errichten (baulicher Selbstschutz). Alternativ dürfen in diesen Überschreitungsbereichen Balkone und Terrassen errichtet werden, wenn dort bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB(A)).

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen a) Der festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist beidseitig mit Sträuchern in einer Dichte von mindestens zwei Pflanzen je Quadratmeter Böschungsfläche zu bepflanzen. Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden. Von einer Bepflanzung kann abgesehen werden, soweit Wallböschung mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie

ausgestattet wird. b) Je angefangene 800 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden. c) Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine geschlossene Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von sechs Pflanzen je Quadratmeter als

Sichtschutz anzulegen. Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden. d) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung nicht einzurechnen. e) Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0° - 15°) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen und Flächen mit technischen Einrichtungen einschließlich baulichen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig. f) PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 zu verwenden.

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 flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

a) Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch mit Flachdach errichtet werden. b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur bis höchstens 50 v.H. der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss

mindestens 1,00 m betragen. c) Die Eindeckung geneigter Dächer (Dächer mit einer Neigung von mindestens 25°) ist in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Von diesen Vorgaben kann im Falle einer Dachbegrünung abgesehen werden. d) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind sämtliche Gebäudeeinheiten mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Dacheindeckungen zu versehen (gilt nicht im WA-5)

a) Als Verblendmaterial für die Außenfassaden der Hauptanlagen sind nur Klinker und Verblender in roter/rotbrauner und weißer Farbgebung sowie Putz in weißen Farbtönen zulässig (gilt nicht im WA-5). Abweichend hiervon sind auf maximal 20 % der Außenfassaden auch andere Materialien b) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind sämtliche Gebäudeeinheiten mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen (gilt nicht im WA-5).

Einfriedungen sind nur als Gehölzhecke zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- oder Holzzäune) sind nur zulässig, wenn sie so in die Gehölzhecke integriert werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus betrachtet optisch nicht wahrnehmbar sind und wenn sie im Bodenbereich den Durchschlupf von Kleintieren ermöglichen (z.B. Mindestabstand zum Boden, keine Untermauerung). Einfriedungen zu der Straßenverkehrsfläche, von der aus das betreffende Baugrundstück erschlossen ist, sind dabei nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m über Straßenoberkante zulässig.

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 gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen (gilt nicht im WA-5). Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 2,00 m nicht überschreiten.

3. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE **VERMERKUNGEN** gemäß § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans "An der blanken Mühle" Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "An der blanken Mühle" auf Teilflächen des Flurstücks 630 in der Flur 7 der Gemarkung Buer überplant (Möllers Kamp HsNr. 2 / WA-5). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden für diese überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "An der blanken Mühle" 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 Rechtliche Grundlagen Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden beim Referat für Stadtentwicklung der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle, eingesehen werden.

Für festgesetzte Anpflanzungen dieses Bebauungsplans wird die Verwendung von Arten dieser Liste

heimischer Arten empfohlen: Geeignete heimische Gehölze für Hecke Hochstämmige heimische Gehölze als Solitärbaum Gewöhnliche Berberitze Berberis vulgaris* Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Acer platanoides Spitz-Ahorn Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn Sand-Birke Corylus avellana Gewöhnliche Hasel Betula pendula Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Betula pubescens Moor-Birke Cytisus scoparius* Besen-Ginster Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Castanea sativa Ess-Kastanie Ligustrum vulgare* Liguster Fagus sylvatica Rot-Buche Prunus avium Vogel-Kirsche Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Trauben-Eiche Prunus spinosa* Schlehe Quercus petraea Rosa canina* Hunds-Rose Quercus robur Stiel-Eiche Salix alba Silber-Weide Sambucus racemosa Trauben-Holunder

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

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Eberesche

Winter-Linde

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

3.6 Verkehrliche Schallimmissioner Von den umliegenden Straßen - insbesondere Stüvestraße (K204) und Nordring - gehen Emissionen

als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Baumstämmen und Wurzelräumen).

Viburnum lantana

Viburnum opulus

aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern dieser Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. 3.7 Kies- bzw. Schotterflächen

Auch Terrassen aus Holz oder (großflächige) Kies- bzw. Schotterflächen sind bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden

überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora

und -fauna) besitzen (VG Hannover, 4. Kammer, Urteil vom 26.11.2019, 4 A 12592/17).

3.8 Besonderer Artenschutz a) <u>Vermeidungsmaßnahmen</u> Bei einer Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln)

Bei der Baufeldeinrichtung ist mit der Vegetation schonend umzugehen (z.B. der Schutz von

b) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Managementplan für die Gestaltung einer Fläche für die Als Bereitstellung einer Feldvogelinsel als CEF-Maßnahme für zwei Feldlerchenpaare auf dem neu vermessenen Flurstück 201/3, Gemarkung Markendorf, Flur 8 in Melle Buer (1 ha à zweimal 0,5 ha) ist die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Frischwiese vorgesehen. Diese eignet sich bei der Umwandlung von Ackerland zu Wiesen auf frischen, nährstoffreichen Standorten. Die rechtliche Sicherung der Fläche wird gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über einen städtebaulichen

• Die Verwendung von Regiosaatgut in der freien Landschaft ist zwingend notwendig. Deshalb erfolgt die Auswahl einer Einsaatmischung von zertifiziertem Saatgut der Firma www.riegerhofmann.de mit der Bezeichnung "Frischwiesenmischung" (30 % Blumen, 70 % Gräser), Ursprungsgebiet 02 "Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland". • Die Anleitungen zum Ausbringen bzw. zur Pflege der Fläche ist ebenso online erhältlich bei www.rieger-hofmann.de. Die Ansaatstärke beträgt in der Regel hier 3 g/m² bzw. 30 kg/ha. Zum Strecken der Mischung kann man Füllstoff vom Hersteller nehmen oder aber Maisschrot vom lokalen Vertrieb beimischen.

• Die beste Ansaatzeit für Wildpflanzensamen ist Ende August bis Mitte oder Ende September. Wenn dieses kurze Zeitfenster nicht eingehalten werden kann, kann man später eine Schlafsaat von Mitte Dezember bis Februar machen, wenn kein Schnee liegt und die Oberfläche aufgetaut und trocken ist für das Anwalzen danach. Als letzte Wahl geht die Frühjahrsansaat von April bis Anfang Juni. Zu jener Zeit ist die Lieferdauer bei 5 bis 7 Wochen anstatt wie jetzt gerade 2 Wochen, daher sollte man vorher bestellen. Das Saatgut lässt sich 1 Jahr lang kühl, trocken und dunkel lagern. • Der erste Schnitt kann noch Gräser und Kräuter enthalten, die von der Samenbank des Standorts

und nicht von der Ansaat stammen. Daher ist die Verfütterung von Heu aus Wiesenmischungen erst ab etwa einem Jahr bei erfolgreicher Etablierung ratsam. • Entscheidend ist, dass die Feldlerche im Frühjahr eine kurzrasige Fläche vorfindet. Beim Schneiden ist darauf zu achten, dass optimalerweise jeweils zwei Bereiche im Abstand von zwei Wochen gemäht werden sollten, sodass immer kurzrasige Bereiche und langgrasige

Bereiche vorhanden sind. Das fördert die Blütendiversität und optimiert bestenfalls den Bruterfolg Zur Abmagerung der Fläche ist im weiteren Verlauf das Mahdgut regelmäßig abzutransportieren. • Zur Erkennbarkeit der Außengrenzen ist die Feldvogelinsel durch Rundhölzer (1m bis 1,20m lang) zu markieren. • Auf der Feldvogelinsel ist ein Ausbringen von Pestiziden und von Dünger/ Gülle untersagt.

• Anzuraten wäre ein seitlicher Streifen um die Feldvogelinsel ohne oder mit stark verringertem Pestizideinsatz, um nachhaltig ihre Funktionsweise zu sichern und eine Eignung der Fläche für die Feldlerche zu unterstützen. Eine regelmäßige Kontrolle der Flächenentwicklung bzw. der Annahme durch die Feldlerche ist durch ein Monitoring zu gewährleisten, um eventuellen Fehlentwicklungen rechtzeitig gegensteuern zu können. Dabei ist ein regelmäßiger Austausch z.B. zu einer zeitlich oder räumlich veränderten Mahd (bei Feststellen eines Feldlerchenbrutplatzes auf der Fläche) mit dem Flächenbewirtschafter/Eigentümer sinnvoll.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen für andere Arten nicht vor. Unabhängig davon stellt die Planung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Zur Förderung der Artenvielfalt werden deshalb für die Planung einige Empfehlungen gegeben.

<u>(Lichtmanagement)</u> Zur Vermeidung nachteiliger Effekte auf die Diversität von Insekten sowie von Insektenfressern bzw. einer anhaltenden Störung der Jagdlebensräumen von Fledermäusen sollte eine fledermausfreundliche Beleuchtung, insbesondere im Bereich der Straßenseitenräume, erfolgen. Eine entsprechende sparsame und insektenschonende Straßen-Beleuchtung reduziert Beeinträchtigungen von Insektenfressern (Vögel, Fledermäuse) und ihren Nahrungstieren (vgl. FACHGRUPPE DARK SKY 2017, GEIGER et al. 2007, HÖLKER 2017). Dabei ist kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und

Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) als Außenbeleuchtung zu vermeiden (SCHROER et al. 2019, HÄNEL o.J.). Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton "warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Auf transparente Gebäudeecken und auf freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sollte verzichtet werden. Die Schweizerische Vogelwarte Sempach hat eine Broschüre mit wirksamen Beispielen zusammengestellt (https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/ gefahren-fuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden). Alternativen liegen im Einsatz von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas (https://www.baunetzwissen.de/glas/fachwissen/ glasbearbeitung/vogelschlag-an-verglasungen-verhindern-5290907). Besonders wirksam gegen Vogelschlag ist bereits bei der Fertigung die Einbringung von linienartigen Mustern in das Glas. Hochwirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz auch linienartige, senkrecht

verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei

vertikalen Linien sollte der maximale Abstand 5 cm betragen. Förderung von Gebäudebrütern

Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen

In moderner Architektur ist das Nisten für den Haussperling aufgrund mangelnder Unterschlupfmöglichkeiten im Dachbereich nicht mehr gegeben. Abhilfe können hier am Haus angebrachte artspezifische Nisthilfen sein (Exposition in Nord-/Ostlage), die zumeist als Nistkolonie für drei Brutpaare erhältlich sind. Es wäre darüber hinaus wünschenswert, weitere Gebäudebrüter (wie Mehlschwalben) durch Anbringen artgerechter Nisthilfen zu fördern (s.o.). Strukturvielfalt Im Plangebiet und in seinem Umfeld wäre eine Erhöhung der Strukturvielfalt wünschenswert. Dies ließe sich durch die Anlage randlicher Gehölz- und Saumbereiche und das Ausbringen von standortgerechten Wildkräutermischungen (Saatquellenbezug siehe unten) leicht realisieren. Es wird eine entsprechende naturnahe Flächengestaltung mit heimischen Gehölzen Gründächer: Flachdächer bieten ein großes Potenzial zur ökologischen Aufwertung. Neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen dienen die Gründächer auch

einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen

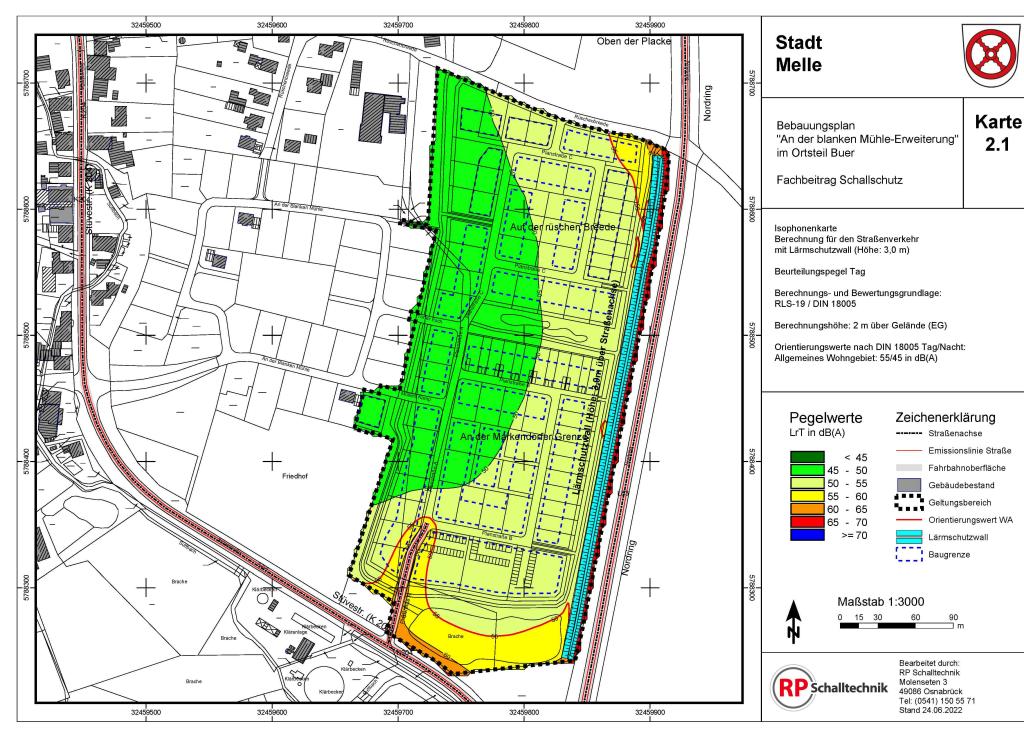
und Tiere (z.B. als Standort aussamender Kräuter). Gründächer minimieren in besonderer Weise

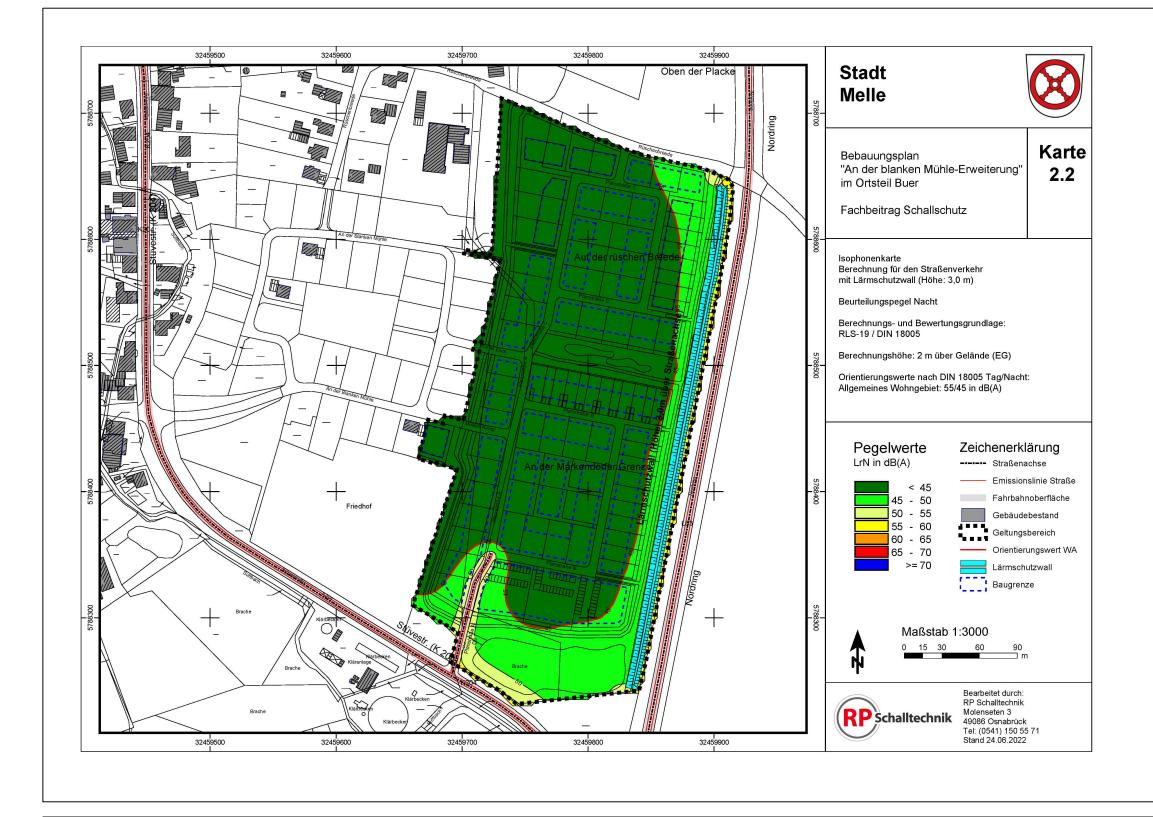
die negative Bilanz bauleitplanerischer Eingriffe vor Ort im Umgang mit Grund und Boden. Im

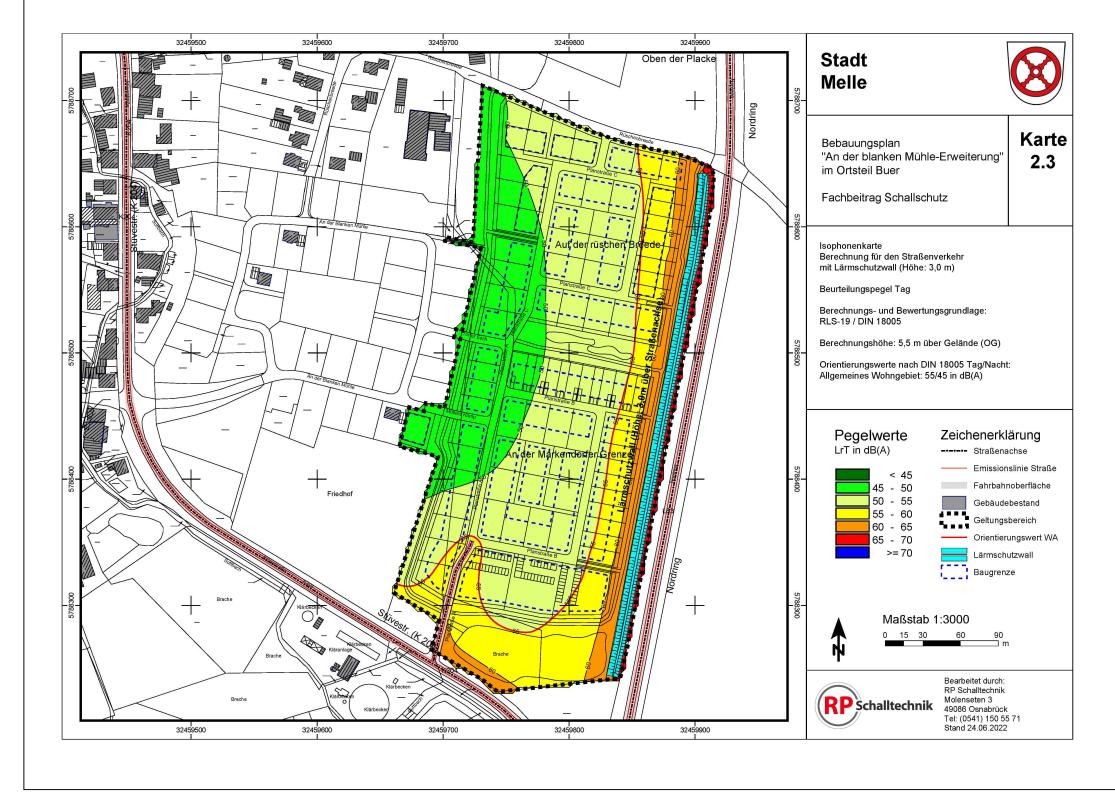
Rahmen eines Projektes entwickelte die Deutsche Bundesstiftung Umwelt DBU mit dem Leitfaden

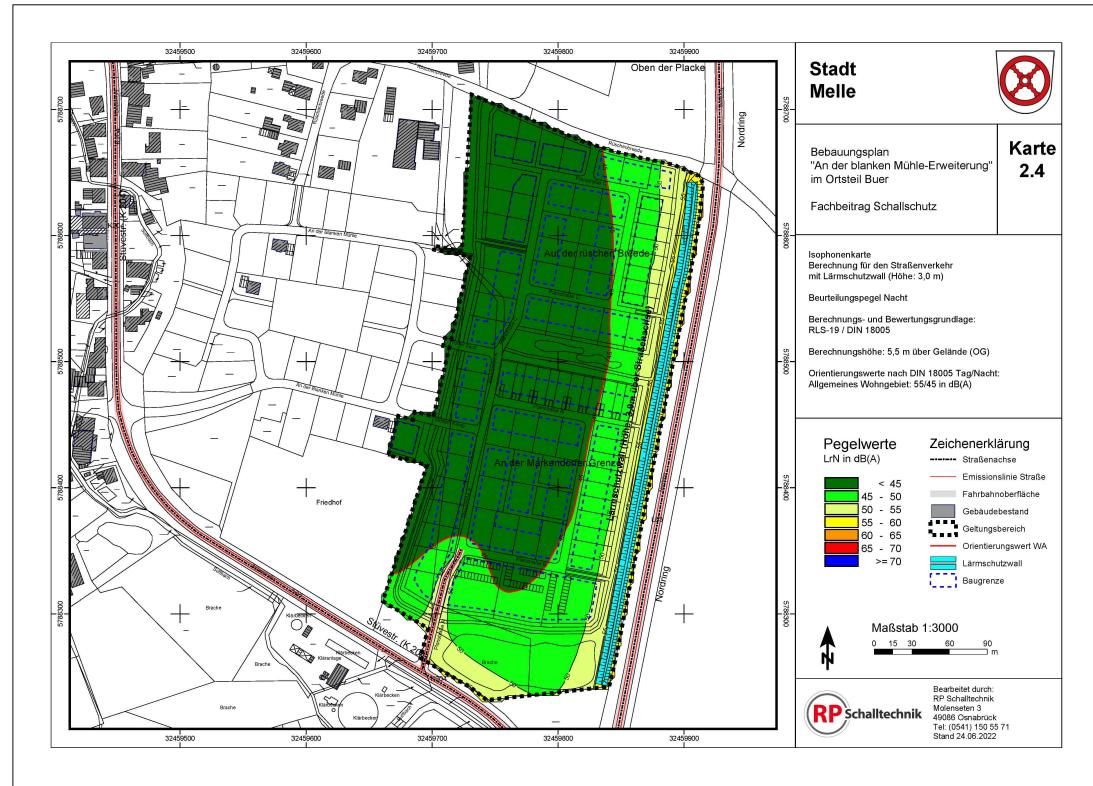
zur "Dachbegrünung für Kommunen" ein "Kompendium der besten Methoden zur

Gründachförderung mit einem sehr engen Praxisbezug" (DBU 2011).











Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Buer, Flur 7 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Herausgeber: 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 25.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Osnabrück, den Geschäftsnachweis: L4-0163/2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -(Dienstsiegel)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

"An der blanken Mühle II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den

Aufstellungsbeschluss

Planunterlage

Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1

Bürgermeisterin

Stadtbaurat

in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom

Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S.

03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des

576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am

BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den

Melle, den

Offentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits

vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 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

Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Melle, den

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "An der blanken Mühle II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den

Verletzung von Vorschriften

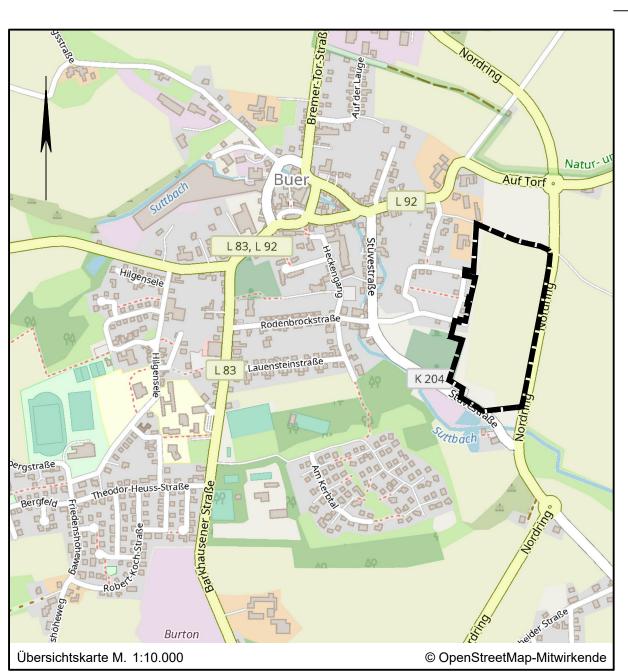
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes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

Melle, den

Stadtbaurat

Stadtbaurat

Stadtbaurat



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N gezeichnet | 2022-08 | Wallenhorst, 2022-08-30

H:\MELLE\221404\PLAENE\BP\bp bplan-blanken-Mühle 03.dwg(B-Plan) Bebauungsplan "An der blanken Mühle II'

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1000