Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Gesmold Flur: 1
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

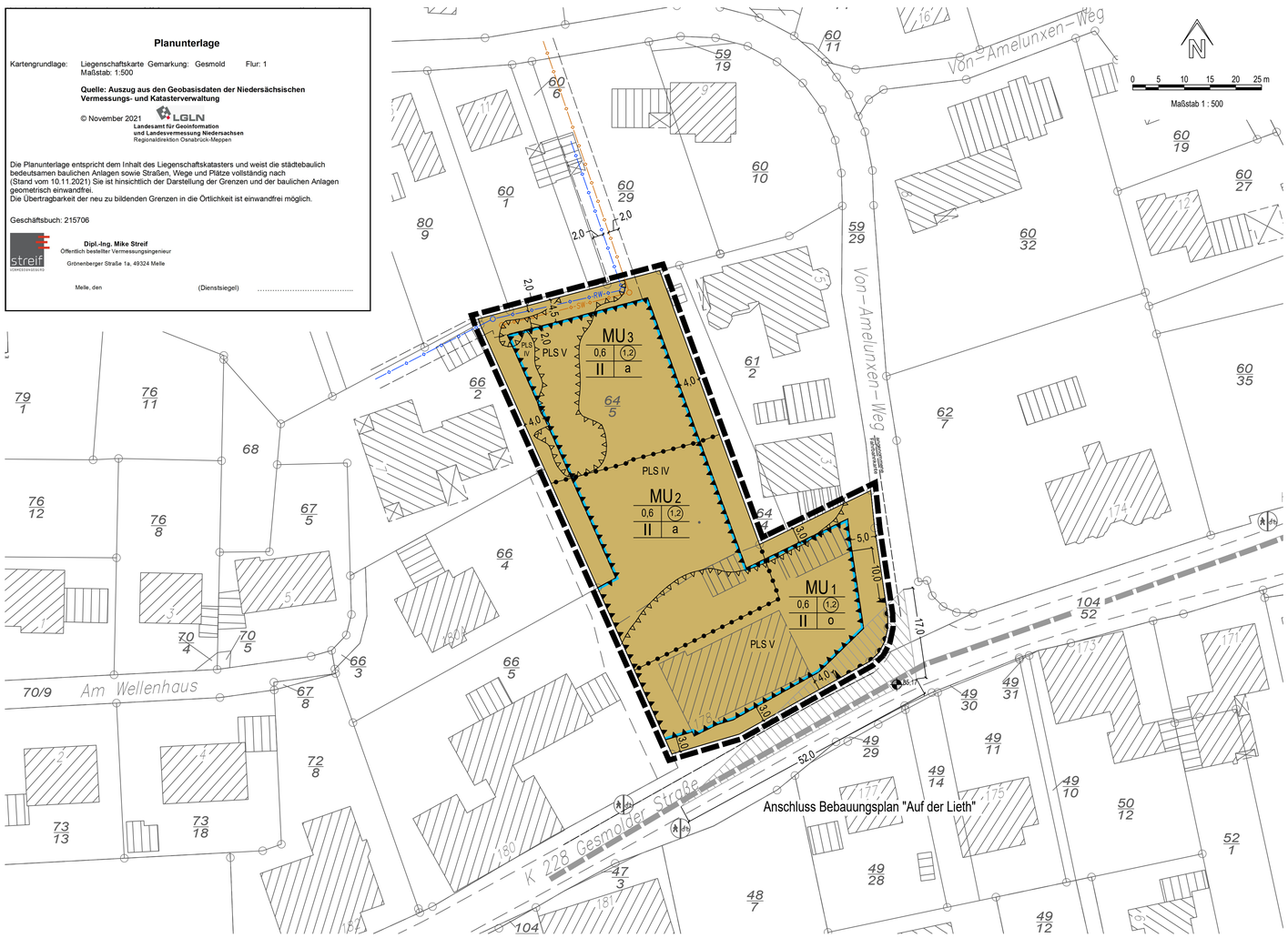
© November 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.2021) 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.

Geschäftsbuch: 215706

streif
Dipl.-Ing. Mike Streif
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle

Melle, den (Dienstsiegel) .....



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MU1-3 Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

(1,2) Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

PLS IV Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

Grenze der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

85,17 vorhandene Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN, informatorisch

Nachrichtliche Übernahmen

RW unterirdische Regenwasserleitung - DN 500 inkl. 2 m Schutzstreifen

SW Unterirdische Schmutzwasserleitung - DN 200 inkl. 2 m Schutzstreifen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 (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 Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
3. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

1. Von der Gesmolder Straße (K 228) und von der Westerhausener Straße (K 221) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, z. B. bei Starkregenereignissen, ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erd-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
6. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
7. Zur Sicherung der Vegetationsflächen ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
8. Die in der Satzung genannten Verordnungen, DIN-Normen etc. werden bei der Stadt Melle, Bauamt, Schürenkamp 16, 49324 Melle zur Einsicht bereitgehalten.
9. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. mit Nebenbestimmungen zu erforderlichen Untersuchungen (z. B. Baugrunderkundungen zur Bewertung von Erdfallgefahren) zu rechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (nur im MU 1 zulässig),
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) muss im MU 1 mindestens 85,68 m über NHN und darf maximal 86,18 m über NHN betragen. Im MU 2 muss die OKFF EG mindestens 84,88 m über NHN und darf maximal 85,38 m über NHN betragen. Im MU 3 muss die OKFF EG mindestens 81,85 m über NHN und darf maximal 82,35 m über NHN betragen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von OKFF EG bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 10,00 m nicht überschreiten.

2.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (o, § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

4.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Autobahn 30 und den Kreisstraßen K 221 und K 228 bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden:

PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)),
PLS V (= Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)).

In schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Für weitere Details wird auf den Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 07.02.2022) verwiesen. Dieser ist Anlage der Begründung.

4.2 Auf dem Grundstück Gesmolder Straße 178 muss aufgrund früherer Nutzungen mit Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Altlastenkataster Nr. 459 924 926 5 002 registriert. Die Bewertungen und Empfehlungen der orientierenden Bodenuntersuchung zum im Änderungsbereich registriertem Altstandort (CT Gutachterbüro, Dipl.- Geogr. Carsten Temme, 18.03.2022) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten zu beachten. Aus der Bodenuntersuchung ergeben sich insbesondere folgende Auflagen:
a) Der gemäß Bodenuntersuchung im nordöstlichen Änderungsbereich abgegrenzte Bereich mit als LAGA Z 2 klassifiziertem Boden ist im Vorfeld der Bauarbeiten fachgerecht zu separieren, anschließend zu entsorgen bzw. entsprechend den technischen Vorgaben an geeigneter Stelle mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen einzubauen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten.
b) Im Vorfeld etwaiger geplanter Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Tankstelle und der Werkstatt (vgl. Anlage 1 des Berichts zur Bodenuntersuchung) muss die Gefährdungslage gutachtlich neu bewertet werden.
c) Alle mit den vorgenannten Auflagen verbundenen Maßnahmen sind vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen.

5.2 Je 6 Einstellplätze für PKW ist innerhalb der Stellplatzanlage mindestens ein großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 6 m² u. mind. 12 m³, Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm).

5.3 Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze entsprechend der nachfolgenden Tabellen zu verwenden.

Standortheimische Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Corylus avellana*	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle	*Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	*Cytisus scoparius*	Besenginster
Carpinus betulus	Hainbuche	*Euonymus europaeus*	Europ. Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Frangula alnus*	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Ilex aquifolium*	Stechpalme
Populus tremula	Zitter-Pappel	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Salix aurita*	Öhrchen-Weide
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*Salix caprea*	Sal-Weide
Salix alba	Weiß-Weide	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	*Viburnum opulus*	Wasserschneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Taxus baccata	Eibe		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

Obstbäume:

Prunus avium	Süß-Kirsche	*Cydonia oblonga*	Quitte
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	*Pyrus communis*	Birne
Prunus domestica	Pflaume	*Juglans regia*	Walnuß
Malus domestica	Apfel		

Klimaresiliente Gehölzarten (Auswahl aus GALK- Straßenbaumliste vom 23.06.2021):

Acer campestre „Elsrijk"	Feld-Ahorn	*Quercus robur „Fastigiata Koster"*	Pyramiden-Eiche
Acer platanoides „Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn	*Robinia pseudoacacia*	Robinie
Alnus x spaethii	Purpurerle	*Robinia pseudoacacia „Bessoninana"*	Kegel-Robinie
Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne	*Robinia pseudoacacia „Nyirsegi"*	Robinie
Carpinus betulus	Hainbuche	*Robinia pseudoacacia „Sandraidiga"*	Robinie
Carpinus betulus „Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche	*Robinia pseudoacacia „Semperflorens"*	Robinie
Corylus colurna	Baumhasel	*Robinia pseudoacacia „Umbraculifera"*	Kugel-Robinie
Fraxinus ornus	Blumenesche	*Sorbus aria „Magnifica"*	Mehlbeere
Fraxinus ornus „Rotterdam"	Blumenesche	*Sorbus intermedia „Brouwers"*	Oxelbeere
Gleditsia triacanthos „Skyline"	Dornenlose Gleditschie	*Sorbus x thuringiaca „Fastigiata"*	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	*Tilia cordata „Greenspire"*	Amerikanische Stadtlinde
Malus tschonoskii	Wollapfel	*Tilia cordata „Rancho"*	Amerikanische Stadtlinde
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	*Tilia tomentosa „Brabant"*	Brabanter Silberlinde
Prunus padus „Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche	*Tilia x europaea „Euchlora"*	Krimlinde
Prunus x schmittii	Zierkirsche	*Tilia x europaea „Pallida"*	Kaiserlinde
Quercus cerris	Zerr-Eiche	*Tilia x flavescens „Glenleven"*	Kegellinde
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*Ulmus x hollandica „Lobel"*	Schmalkronige Stadtulme
Quercus robur „Fastigiata"	Pyramiden-Eiche		

Sonstige, für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn	*Amelanchier lamarkii*	Kupfer-Felsenbirne
Castanea sativa	Edelkastanie	*Amelanchier ovalis*	Gew. Felsenbirne
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	*Buddleja alternifolia*	Schmetterlingsflieder
Celtis australis	Europ. Zürgelbaum	*Buddleja davidii*	Sommerflieder
Corylus colurna	Baumhasel	*Eleagnus angustifolia*	Schmalblättrige Ölweide
Crataegus carrierei	Apfeldorn	*Euonymus alatus*	Korkflügelstrauch
Crataegus crus-galli	Hahnendorn	*Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum	*Rhamnus catharitica*	Echter Kreuzdorn
Sophora japonica	Schnurbaum	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		

5.4 Alle Flachdächer (Dachneigung bis max. 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Das durchwurzelbare Pflanzsubstrat (Vegetationstragschicht) muss dabei mind. 12 cm hoch sein. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Belichtungsflächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie).

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

6.1 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.08. und 28.02.) durchzuführen. Falls bei anstehenden Ausbaumaßnahmen an Gebäuden ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermause durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (570 - 630 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (570 - 630 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin für Werbeleuchten eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des MU3 in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung zu speichern (erforderliches Stauvolumen mindestens 44,4 m³) und ohne Abflussverschärfung gedrosselt abzuleiten. Der zur vorliegenden Planung erstellte Hydraulische Nachweis (HI Nord, Mai 2022) sowie die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind zu beachten.

8. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

8.1 Mindestens 60 % der für die in den MU2 und MU3 geplanten Nutzungen notwendigen Einstellplätze sind innerhalb der Flächen des MU2 unterhalb des Erdgeschosses (unterstes Vollgeschoss) in einer Tiefgarage vorzusehen und dauerhaft vorzuhalten. Ansonsten sind Pkw-Stellplätze auch oberirdisch zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken aus Gehölzen der nachfolgenden Gehölzliste zulässig. Abweichend hiervon sind Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist und er im unteren Bereich den Durchschlupf von Kleinsäugern ermöglicht (mind. 10 cm Abstand zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände).

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna / C. laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe

Die Höhe der Einfriedungen darf, sofern sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, 1,50 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken kann an den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen von der vorstehenden Maximalhöhe abgewichen werden.

2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielflächen. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.
3. Stellplätze für mehr als 4 Kfz sind mit Heckenpflanzen gem. Gehölzliste unter Nr. 1 einzufrieden (ausgenommen Tiefgaragen). Die Höhe der Hecke muss zwischen 0,80 m und 1,50 m über OK des nächstliegenden fertigen Stellplatzes betragen und die Hecke muss in der festgesetzten Höhe dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen derselben Gattung und Art zu ersetzen.
4. Standplätze für Abfallbehälter sind mit Heckenpflanzen gem. Gehölzliste unter Nr. 1 einzufassen oder die Abfallbehälter sind in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578).

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 2022, S. 578), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 2022, S. 578), hat der Rat der Stadt Melle diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), als Satzung beschlossen.

Melle, den ..... (L.S.) .....
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am .....) vom ..... bis einschließlich ..... erfolgt.

Melle, den ..... (L.S.) .....
Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom **26.09.2022** bis einschließlich **28.10.2022** öffentlich ausgelegen.

Melle, den ..... (L.S.) .....
Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Melle hat am ..... gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Melle, den .....
.....
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat die Bebauungsplanänderung - mit örtlichen Bauvorschriften - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den ..... (L.S.) .....
Stadtbaurat

In Kraft Treten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am ..... im „Meller Kreisblatt" bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Melle, den .....
.....
Stadtbaurat

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Melle, den .....
.....
Stadtbaurat

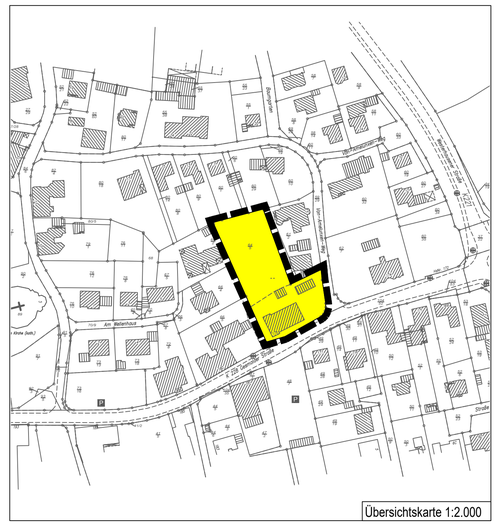
Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57

Osnabrück, den 13.06.2022, 18.07.2022, 16.01.2023

Stadt Melle



Übersichtskarte 1:2.000

Endfassung - Entwurf

Bebauungsplan

"Baumgarten", 3. Änderung

- Mit örtlichen Bauvorschriften -

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stand: 16.01.2023 Gemarkung Gesmold, Flur 1