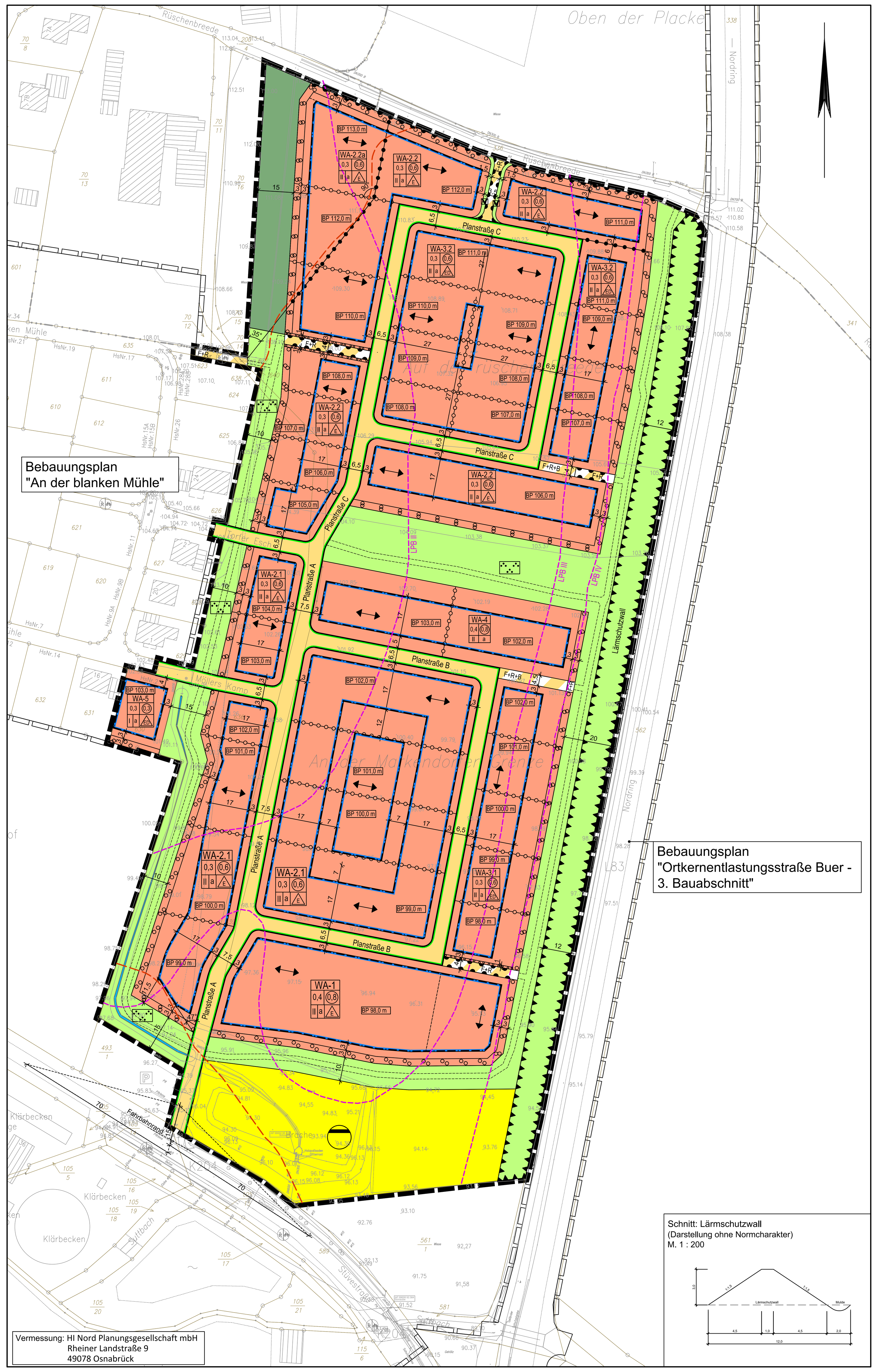


Planzeichenerklärung

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
- 12/3 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA 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)
- (0,8) Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- BP 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)

- E nur Einzelhäuser
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R eigenständige Fuß- und Radwege
- F+R+B eigenständige Fuß- und Radwege mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Straßenbegleitgrün
- private 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)

- Wasserflächen

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 Bepflanzungen

15. 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)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze zum Bereich unzulässiger Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung / von Kläranlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 private Grünflächen zulässig.

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 einseitig 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

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 BauNVO

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 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ / „Lärmschutzwall“ können auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.8 Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

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 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 Bauherrn).

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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) zu errichten.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder 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-, aufweisen.

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)).

1.11 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) Sofern Nebenanlagen und/oder Garagen mit Flachdächern errichtet werden (Dächer mit einer Neigung von 0° - 15°), sind diese mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Nebenanlagen mit einer Ausdehnung von weniger als 20 m², Belichtungsflächen und Flächen mit technischen Einrichtungen einschließlich baulicher 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 anzulegen.

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

2.1 Dächer gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 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).

2.2 Außenwände gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

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 zulässig.

b) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind sämtliche Gebäudeeinheiten mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen (gilt nicht im WA-5).

2.3 Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

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 gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO

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.

3.3 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.

3.4 Pflanzliste

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

Geeignete heimische Gehölze für Hecke bis 1,50 m:		Hochstämmige heimische Gehölze als Solitärbaum:	
Berberis vulgaris*	Gewöhnliche Berberitze	Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel	Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Betula pendula	Sand-Birke
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
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa*	Schlehe	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rosa canina*	Hunds-Rose	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Salix alba	Silber-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Tilia cordata	Winter-Linde

3.5 Landwirtschaft

Das Baugebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

3.6 Verkehrliche Schallimmissionen

Von den umliegenden Straßen - insbesondere Stüvestraße und Nordring (L83) - gehen Emissionen 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) Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldräumung

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) unwahrscheinlich.
Bei der Baufeldeinrichtung ist mit der Vegetation schonend umzugehen (z.B. der Schutz von Baumstämmen und Wurzelräumen).

Lichtmanagement

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.

b) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Managementplan für die Gestaltung einer Fläche für die Feldlerche)

- 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 Vertrag geregelt.
- 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 der Feldlerche.
- 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.

c) Weitere Empfehlungen

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.

Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen

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

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.).

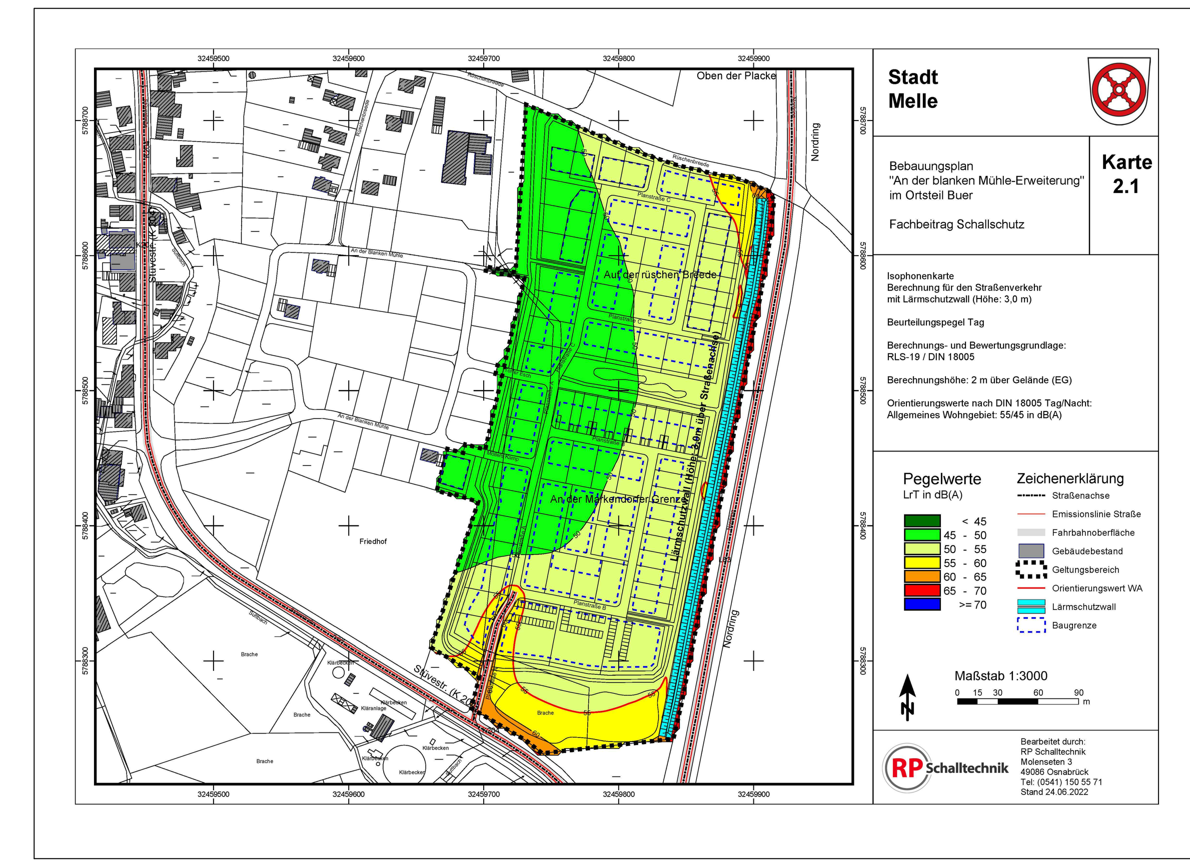
Strukturvielfalt Im Plangebiet und in seinem Umfeld wäre eine Erhöhung der Strukturvielfalt wünschenswert. Dies ließe sich durch die Anlage randlicher Gehölz- und Saumbereiche und das Ausbringen von standortgerechten Wildkräutermischungen (Saatquellenbezug siehe unten) leicht realisieren. Es wird eine entsprechende naturnahe Flächengestaltung mit heimischen Gehölzen empfohlen.

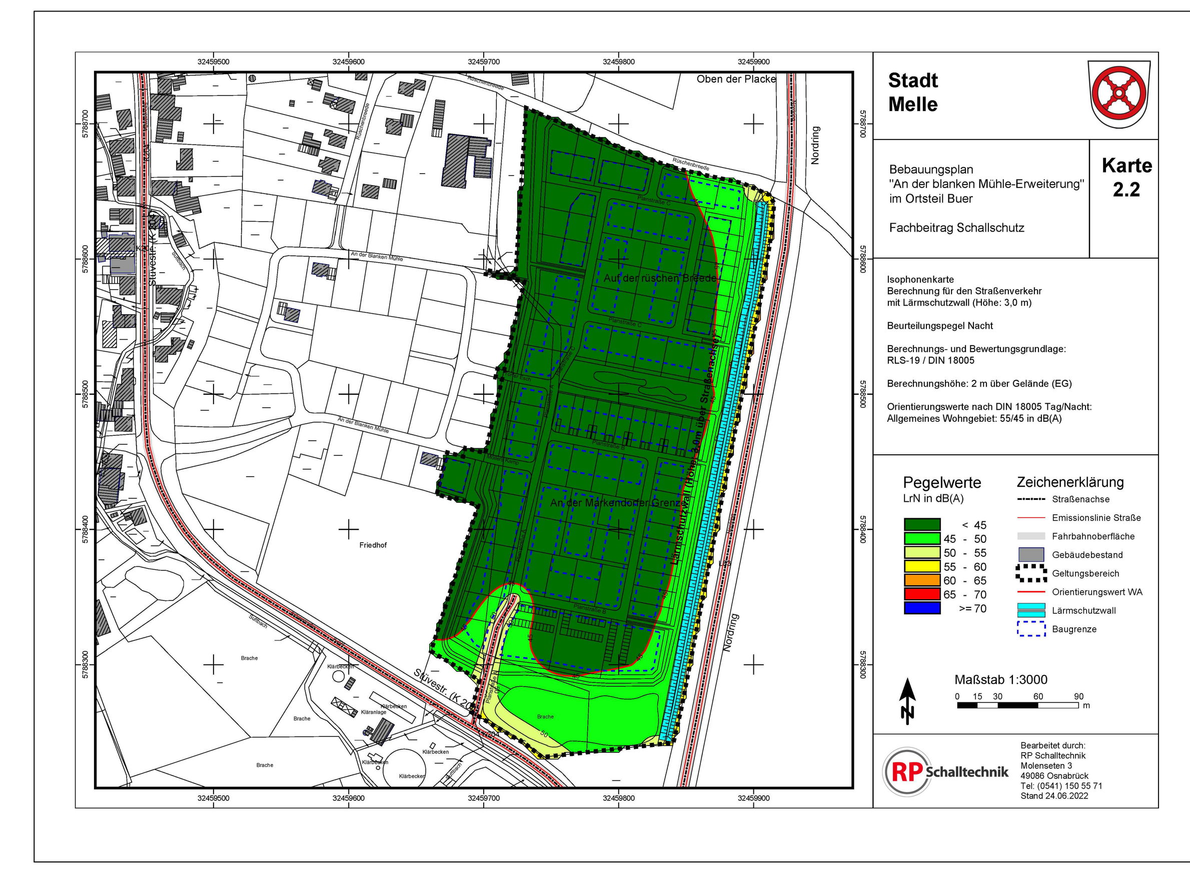
Gründächer: Flachdächer bieten ein großes Potenzial zur ökologischen Aufwertung. Neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen dienen die Gründächer auch einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere (z.B. als Standort 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).

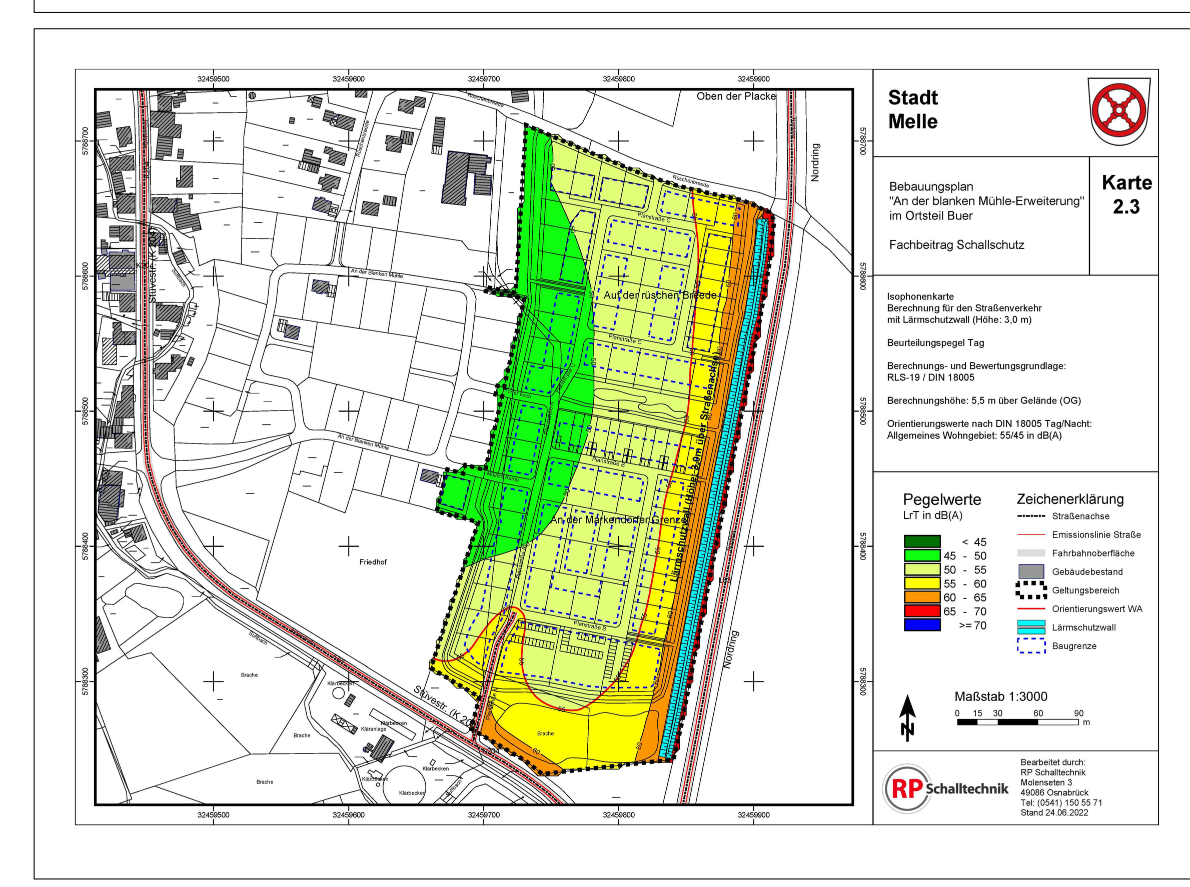
3.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

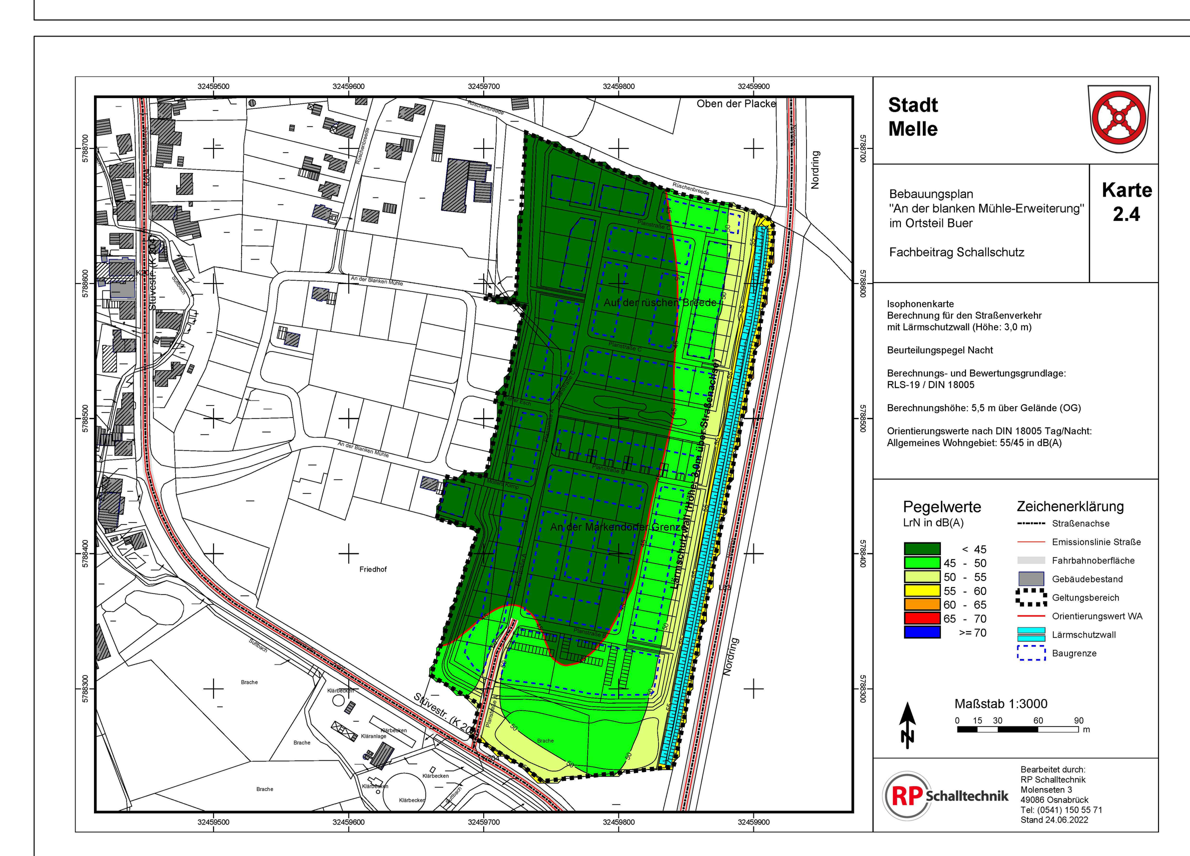
Das Kompensationsdefizit in Höhe von knapp 55.000 Werteinheiten wird durch folgende planexterne Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden:

- Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche (Gemarkung Markendorf, Flur 8, Flurstück 201/3) in eine extensiv genutzten Frischwiese im Zuge der Anlage einer CEF-Maßnahmenfläche (= 12.000 Werteinheiten) sowie
- Aufwertungen von Waldbereichen, Gewässerflächen, Gehölzfreien Biotopen der Sümpfe und Niedermoore, Gras- und Staudenfluren sowie Grünlandflächen über den anerkannten Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ (= 43.000 Werteinheiten).









Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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 diesen Bebauungsplan "An der blanken Mühle II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den .... (SIEGEL)

....
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den ....

....
Stadtbaurat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Buer, Flur 7

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2022

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 25.03.2022). 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: L4-0163/2022

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 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 .... 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 den Bebauungsplan 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 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.

Melle, den ....

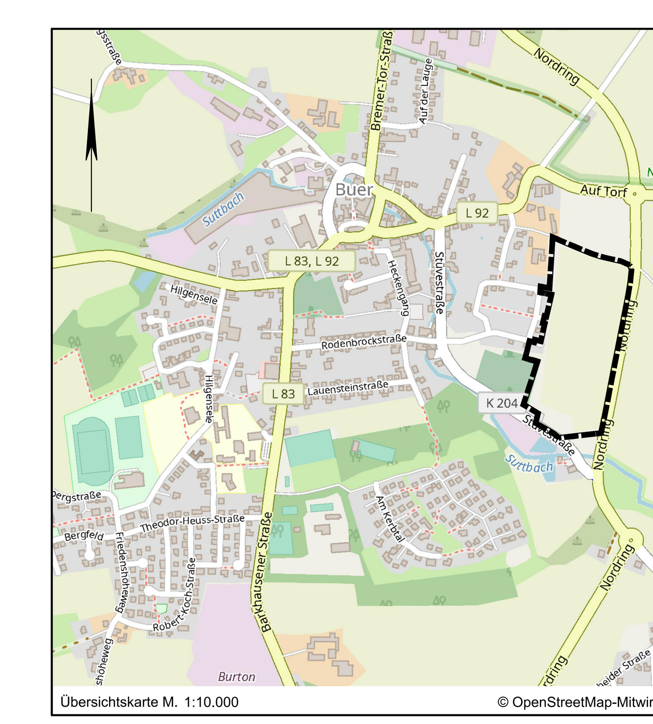
....
Stadtbaurat

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 Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den ....

....
Stadtbaurat



Übersichtskarte M. 1:10.000 © 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	2023-05	Rl
	gezeichnet	2023-05	Hd
	geprüft		
Wallenhorst, 2023-05-04	freigegeben		

Pfad: H:\MELLE\221404\PLAENE\BP\bp_bplan-blanken-Mühle_05.dwg(B-Plan)

Melle Die Stadt.

Stadt Melle
Bebauungsplan
"An der blanken Mühle II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf Maßstab 1 : 1.000

Plotdatum: 2023-05-04 Speicherdatum: 2023-05-03