



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung vom 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 376) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer

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)

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	a	abgewandene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser	B	Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- FR** eigenständige Fuß- und Radwege
- FRB** 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
- Wohngebäude mit Hausumrumm
- private Grünflächen
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (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)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrünungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, 5, 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Haupttrichterung

Hinweise (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtbereiche für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS1 06 (von ständigen Sichtindizes herzunehmende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze zum Bereich unzulässiger Geruchsmissionen aus der Tierhaltung / von Kläranlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Aufzubehende bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**
 - 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.
 - 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 Freiräume wie insbesondere Terrassen, Balkone und Engangsbereiche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB so lange unzulässig, bis die Einhaltung des Immissionswerts für Wohngebiete entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm der Bundesregierung (Lärmrichtlinien) unter Berücksichtigung konkreter Erweiterungsbereiche von Betrieben mit relevanter Tierhaltung gutachterlich nachgewiesen wird. Bis zu diesem gutachterlichen Nachweis sind im WA-2.2a nur private Grünflächen zulässig.
- 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.
- Maß der baulichen Nutzungen (Höhe baulicher Anlagen) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO**
 - 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.
 - Die Traufhöhe, 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.
 - Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt.
 - Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,00 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schmornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
- 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.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO**
 - Garagen und oberdeckte 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 Straßenverlauflinie oder 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 oberdeckten Stellplätzen (Carports) ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 - Für Stellplätze und Garagen ist je Baugrundstück nur eine einzige Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 6,0 m zulässig.
- Verkehrliche Schallimmissionen**
 - Im WA-1 sind höchstens acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - In allen übrigen Baugeländen sind bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Doppelhausanlage und bei Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Einheit der Hausgruppe zulässig.
- Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ / „Lärmschutzwall“ können auch die der Vermeidung von Baustellen und sonstigen baulichen Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Gebiet, in dem bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche Maßnahmen für die Erzeugung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

Auf allen für die Bewahrung vorgesehenen Flächen - mit Ausnahme des WA-5 - sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 10% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden Solarwärmekollektoren auf einem Dach installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die realisierbare Solarmindestfläche angeordnet 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. Die in der Anlage 11 des Bebauungsplans dargestellte Fläche (z.B. bei dauerhafter Beschattung der Dachfläche durch Bäume - ohne Einflussmöglichkeit des Bauherrn).
- 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 Nordings) zu errichten.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen mit Rücksicht auf Schall**
 - 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 entsprechende Maßnahmen mit dem resultierenden Schalldämmwert, der R_w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu folgen vorzunehmen. Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A) Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A) Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
 - In den überwegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungsvorrichtungen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Stadtbau), aufweisen.
 - In den verbauenden Überspannungsbereichen > 50 dB(A) am Tag dürfen Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen nur errichtet werden, wenn dort bauseitig feste, lärmschmehende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämmmaß R_w ≥ 25 dB(A)).
- Angelpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Der festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist bedingelt mit Sträuchern in einer Dichte von mindestens vier Pflanzern je Quadratmeter abzugeben zu bepflanzen. Es ist Pflanzmaterial der Herkunftregion 4 zu verwenden. Von einer Bepflanzung kann abgesehen werden, soweit Wallböschung mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet ist.
 - Je angefangene 800 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbäum anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftregion 4 zu verwenden.
 - Auf der festgesetzten Fläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine geschlossene Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von sechs Pflanzern je Quadratmeter als Sichtschutz anzulegen. Es ist Pflanzmaterial der Herkunftregion 4 zu verwenden.
 - Je angefangene 500 m² Verkehrsfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbäum anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftregion 4 zu verwenden. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung nicht anzuziehen.
 - Solfern Nebenanlagen und/oder Garagen mit Flachdächern errichtet werden (Dächer mit einer Neigung von 0° - 15°), sind diese mindestens externiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Nebenanlagen mit einer Außenwandhöhe von 2,00 m. Baulichkeiten und Flächen mit technischen Einrichtungen einschließlich baulicher Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
 - PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbäum gleichmäßig zu bepflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es ist Pflanzmaterial der Herkunftregion 4 zu verwenden. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensioniertes Wurzelraum von mindestens 12 m³ / ggf. je nach Baumart mehr - zu gewährleisten. Die Baumansätze sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und gegen Überfärbung zu schützen. Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d.h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind flachendachend externiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen.

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

- Überprüfung des Bebauungsplanes „An der blanken Mühle“**

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „An der blanken Mühle“ auf Teillflächen des Flurstücks 630 in der Flur 7 der Gemarkung Buer überplant (Möllers Kamp HStr. 2 / WA-5). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden für diese überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der blanken Mühle“ unwirksam.
- Archäologische Bodenfunde**

Sollen bei den geplanten Bau- und Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechsenimmungen, Schichten sowie auffällige Bodenverbirrungen 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostermück (Stadt- und Kreisarchäologie im Kreisarchiv Land, Lotter Straße 2, 49078 Ostermück, Tel. 0541323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldespätkräfte sind 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. ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Rechtliche Grundfragen**

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.
- Pflanzliste**

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

Geeignete heimische Gehölze für Hecke bis 1,50 m	Hochstämmige heimische Gehölze als Solitärbaum
Berberis vulgaris*	Acer campestre
Coronilla alba*	Acer platanoides
Cornus sanguinea*	Acer pseudoplatanus*
Corylus avellana	Betula pendula
Craegulus monogyna	Betula pubescens
Cytisus scoparius*	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	Castanea sativa
Ligustrum vulgare*	Fagus sylvatica
Lonicera xylosteum	Prunus avium
Prunus spinosa*	Quercus petraea
Rosa rugosa	Quercus robur
Sambucus racemosa	Salix alba
Viburnum lantana	Sorbus aucuparia
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Tilia cordata
- Landwirtschaft**

Das Baugelände befindet sich in einem landlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landschaftszeichnerischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Staub) kommt, die aus der Bewirtschaftung bzw. der Bewirtschaftung von Agrar- und Grünflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
- Verkehrliche Schallimmissionen**

Von den umliegenden Straßen - insbesondere Strövestraße und Nordring (L83) - gehen Emissionen aus. Für die im Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baubestimmungen dieser Straßen keine besonderen Immissionsanforderungen hinsichtlich witterungsabhängiger Immissionen geltend gemacht werden.
- 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 (VGH Hannover, 4. Kammer, Urteil vom 26.11.2019, 4 A 12592/17).
- Besonderer Artenschutz**
 - Vermeidungsmaßnahmen**

Baufeldräumung
Bei einer Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit kommenden Jungvögeln) unwahrscheinlich.
Bei der Baufeldräumung 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 Jagdfliegenpopulation von Fledermäusen sollte eine federationsfreundliche Beleuchtung, insbesondere im Bereich der Straßenbeleuchtung, erfolgen. Eine entsprechende sparsame und insektenchonende Straßenbeleuchtung reduziert Beeinträchtigungen von Insektenfressern (Vögel, Fledermäuse) und ihren Nahrungstieren (vgl. FACHGRUPPE DARK SKY 2017, GEIGER et al. 2007, HÖLKER 2017).
Dabei ist kaltes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen: unter 500 nm und Farbtemperatur über 3000 Kelvin) als Außenbeleuchtung zu vermeiden (SCHÖNBERGER et al. 2019, HANEL O.J.). Geeignete 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.
 - Vorgesehene 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 2013, Gemarkung Markendorf, Flur 8 in Melle Buer (1 ha ± zweimal 0,5 ha) ist die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Frischweide 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 Regionsgut in der freien Landschaft ist zwingend notwendig. Deshalb erfolgt die Auswahl einer Einsatzmischung von zertifiziertem Saatgut der Firma www.wieger-hofmann.de mit der Bezeichnung „Früschweisenmischung“ (30 % Blumen, 70 % Gräser), Ursprungsgebiet Ost/Westdeutsches Tiefland mit unterem Westeuropäerland.
 - Die Anleitungen zum Ausbringen bzw. zur Pflege der Fläche ist ebenso online erhältlich bei www.wieger-hofmann.de. Die Ansatzstärke beträgt in der Regel hier 3 g/m² bzw. 30 kg/ha. Zum Strecken der Mischung kann man Füllstoff vom Hersteller nehmen oder aber Maisstroh vom lokalen Vertrieb beziehen.
 - Die beste Ansatzzeit 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 Anwachen 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 nach dem Gräser und Kräuter erhalten, die von der Samenbank des Standorts und nicht von der Ansatz stammen. Daher ist die Verfrüherung von Heu aus Weisenmischungen 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 optionalerweise jeweils zwei Bereiche im Abstand von zwei Wochen gemäht werden sollen, sodass immer kurzrasige Bereiche und langrasige Bereiche vorhanden sind. Das fordert die Blütenreifezeit und optimiert bestmögliche den Bruterfolg der Feldlerche.

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 § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) 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 ertlichen Bauvorschriften, als Sitzung 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

Planunterlagen

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 Ostermück-Breppeln

Die Planunterlagen 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.

Ostermück, den _____
 Geschäftszeichen: L4-0163/2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Ostermück-Meppen
 - Katasteramt Ostermück - (Dienstsigel)

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 wurden _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteigt.

Melle, den _____
 Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 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

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 21 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 21 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 21 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	REISEPLANUNG	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 2023-05-11			2023-05	Ri
			gezeichnet	2023-05
			geprüft	Hd
			freigegeben	

Plan: H:\MELLE\2140\PLANE\Bp_Bur-blanken-Mühle_05.dwg(B-Plan)

Stadt Melle
 Baueingangsverfahren
 "An der blanken Mühle II"

mit Örtlichen Bauvorschriften

Entwurf _____
 Datum: 2023-05-11
 Melle, den 2023-05-11