



Planzeichenerklärung:

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

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

Allegemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Baulinie

Firstrichtung (§ 9 Abs.4 BauGB mit Bezug auf Landesrecht)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise Dachform

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Wasserflächen

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.17, Nr.26 und Abs.6, § 29 Abs.1 und § 40 Abs.1 Nr.9 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Verfahrensvermerke:

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Novelle vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) der §§ 66 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Melle, den 03.04.2013 L.S. gez. Berghegger Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den 03.04.2013 L.S. gez. Berghegger Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 04.04.2013 L.S. gez. Schönfeld Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 19.12.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Melle, den 03.04.2013 L.S. gez. Berghegger Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 03.04.2013 L.S. gez. Berghegger Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Melle, den 16.04.2013 L.S. gez. Berghegger Bürgermeister

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

Melle, den Bürgermeister

Inerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle, den Bürgermeister

Planunterlagen

Geschäftsnachweis L4 - 0940 / 2010

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2010

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, somit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.10.2010). 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 26. März 2013

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück L.S. gez. J. Lohmann (Vermessungsamtsrat) (Unterschrift)

- Katasteramt -

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die laut § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) von 4,0 m über gewachsener Geländeoberkante festgelegt. Die gewachsene Geländeoberkante ergibt sich aus den in der Karte „Höhepunkte“ (siehe Begründung) festgestellten Punkten. Die Traufhöhe ist an jedem Punkt der Gebäudewand zur gewachsenen Geländeoberkante nachzuweisen. Die Festsetzung gilt für Vollgeschosse.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Für das Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 sowie Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

1.4 Brandschutz Rettungswege

Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit Rettungsfahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen. Das Lichtauprofil von 3,50 x 3,50 m auf den 3,00 m breiten Rettungs- und Notfahrwegen ist einzuplanen und jederzeit freizuhalten. Das Regenrückhaltebecken ist als Löschwasserbereit gemäß DIN 14210 herzustellen und zu erhalten.

1.5 Immissionsschutz

1.4.1 aktiver Lärmschutz

Es ist zweieitler aktiver Lärmschutz in Form einer Wand nördlich der Pestelstraße/der Bergstraße (l = 82 m) und als Kombination von Wall (l = ca. 140 m) und aufgesetzter Wand (l = 201 m) (s. Anlage 4) südlich der Pestelstraße/der Hermann-Unbefunde-Straße vorzusehen.

1.4.2 Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche						
		1	2	3	4	5	6	
Einrichtung Lärmpegelbereiche (LPB erforderlich K ₁₋₃)	Fassade zur Bahnhalle	EG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB				
		OG	LPB V 45 dB	LPB V 40 dB	LPB III 35 dB			
	Fassade Richtung West	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB II 35 dB	LPB II 35 dB	LPB II 35 dB	LPB III 35 dB
		OG	LPB IV 40 dB	LPB II 35 dB	LPB III 35 dB			
	Fassade Richtung Ost	EG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB				
		OG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB				

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern an der Fassade zur Bahnstrecke und an den Seitenfassaden der Einbau von schalldämmten Heizanlagen vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Im Teilbereich 3 sind die Außenwohnbereiche auf den Westseiten der Gebäude anzuordnen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Melle vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

1.6 Grünanlagen und Kompensation

In den eingezeichneten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen inklusive Nebenanlagen ausgeschrieben. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend dem im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen- und Gestaltungskonzept herzurichten.

2.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

2.1 Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 0° bis maximal 30° festgesetzt.

2.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe der Gebäude wird in den Farben anthrazit und schwarz festgelegt. Zinkdächer sowie eine Dachbegrenzung sind ebenfalls zulässig. Es sind folgende RAL-Farben zugelassen:

- Anthrazit: 7016, 7021
- Schwarz: 7021, 9009, 9011, 9017
- Grau: 7004, 7005, 7015

2.3 Firstrichtungen

Die Firstrichtung wird in Ost-Westrichtung festgesetzt.

2.4 Außenwände

Die Außenwände sind zu 70% verputzt oder aus Glas anzufertigen. Das Verblendmauerwerk ist in weiß/beige und grau herzustellen. Dazu sind folgende RAL-Farben zugelassen:

- Weiß/Beige: 1001,1013,1014, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016
- Grau: 7004, 7005, 7023, 7030, 7035, 7038, 7040, 7042, 7045, 7047

2.5 Einfriedungen

Sträßenseitig sind feste Einfriedungen wie Mauer etc. bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. In einer Höhe über 1,50 m sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ansonsten richten sich die Vorschriften nach der NBauO.

3. Ausnahmen gemäß § 66 NBauO

3.1 Dachfarbe

Von den festgesetzten RAL- Dachfarben kann abgewichen werden, wenn die Farben den Farbtönen des Punktes 3.4 der RAL-Karte gleichen. Maximale Abweichung sollte 1 Nuance nach oben oder unten sein.

3.2 Außenwände

Von den festgesetzten RAL- Außenwandfarben kann abgewichen werden, wenn die Farben den Farbtönen des Punktes 3.4 der RAL-Karte gleichen. Maximale Abweichung sollte 1 Nuance nach oben oder unten sein.

4. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

4.1 Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der im Geltungsbereich bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Waldstraße und Hermann-Unbefunde Straße“ für den Teilbereich unwirksam, für den dieser Bebauungsplan gilt. Er wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

4.2 Bodenfund

Archäologische Bodenfunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 Verkehrs- und Gewerblärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnstrecke 2992 (Reine - Löhne) im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn dieser Verkehrsanlage entsprechende bauliche Maßnahmen hinsichtlich der Immissionsschutzgesetze geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte für (WA) der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden unter Beachtung des aktiven Lärmschutzes in den Obergeschossen maximal rd. 58 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Darüber hinaus ist eine Teilfläche westlich der Hermann-Unbefunde-Straße (Teilbereich 3) durch Gewerblärm vorbelastet.

4.4 Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4.5 Hinweise aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Bahnhofsgebiet

Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) ist das Überschwenken des Bahnhofsgebietes mit und ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen (Schwenkbegrenzung, Laufkatzenbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende Planunterlagen (Kraufaufstellung) sind der Bahn rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.

Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 oder E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

4.6 Hinweise zu Umweltbelangen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, Dachbegrennungen und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

4.7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m²h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen.

Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wassernetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Stadt- bzw. Ortsbrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit v.a. Fahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen. Das Lichtauprofil von 3,50 x 3,50 m auf den 3,00 m breiten Rettungs- und Notfahrwegen ist einzuplanen und jederzeit freizuhalten. Die notwendigen Kurvenradien sind zu beachten.

Bebauungsplan "Nördlich Pestelstraße" mit örtlicher Bauvorschrift Melle - Mitte

Entwurfsbearbeitung: Melle Die Stadt. Datum: 27.03.2012 gezeichnet: H.M.

Melle, den 06.02.2013 bearbeitet: 27.03.2012 gezeichnet: H.M. geändert: 06.02.2013 gezeichnet: H.M.

Bebauungsplan: Abschrift L.S. Maßstab: 1 : 1000