

**Planzeichenerklärung**

- Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - 3.5. Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA	0,4	0,4
I	o	
  - Art der baulichen Nutzung
 

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
    - 6.1. Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 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)
    - 13.2. 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)
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Planunterlage**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Westerhausen, Flur 4  
 Maßstab: 1:1000  
 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen © Februar 2016

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 04.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-0134/2016 Osnabrück, 6.4.2017

L.S. Dienststempel  
 gez. D. Eckert, VmD (Unterschrift)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

Der bestehende Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Vinckenaue – 3. Änderung“ für dessen Geltungsbereich ersetzt.

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

**1.4. Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**1.5. Immissionschutz**

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II bis III (siehe schalltechnische Beurteilung der TÜV Nord GmbH Anhang 6, Seite 1) bzw. für Schlafräume und Kinderzimmer IV bis V (siehe schalltechnische Beurteilung der TÜV Nord GmbH Anhang 6, Seite 2). Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w, res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind die in der schalltechnischen Beurteilung der TÜV Nord GmbH Anhang 6, Seite 2 gekennzeichneten Lärmpegelbereiche heranzuziehen. Für sonstige schutzbedürftige Räume können abweichend hierzu um zwei Stufen verminderte Lärmpegelbereiche herangezogen werden.

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflügelungsdämmungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmbewandten Gebäudeseite besteht.

3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Im Nordwesten des Plangebiets sind Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen in Richtung Süden (nicht in Richtung der Firma Westland) auszurichten.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 26.04.2016, Az.: 8000 655 922 / 216 SST 002.

**1.6 Rückhaltung des Oberflächenwassers**

Der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen ist durch eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Rückhaltung bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht. Dieser natürliche Abfluss wurde unter Berücksichtigung von Starkniederschlägen mit  $q = 5 \text{ l/s/ha}$  festgelegt. Bemessungsgrundlage für die Retention sind Regenereignisse mit einem 10-jährigen Wiederkehrintervall. Damit ergibt sich ein Rückhaltevolumen von  $1,4 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche. Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen, ist aber mit der Stadt Melle im Rahmen des Bauantrages abzustimmen. Eine Genehmigung ist erforderlich. Flächen zur unterirdischen Rückhaltung (bspw. Zisternen u. ä.) sind von Hauptanlagen und Nebenanlagen freizuhalten.

**Hinweise**

**Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und -strukturen, auch geringe Mengen 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 Landes 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. BNatSchG**  
 Der Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

**Immissionschutz**  
 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind.

Das Plangebiet ist durch Geräusche infolge von privater Tierhaltung als vorbelastet anzusehen ist.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Einhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

**Erschließung**  
 Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtung sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der RWE/Westnetz Melle, Telefon 05422 964-1912 und mit der Meisterlei der EWE in Osnabrück, Tel. 0541 760296-430 in Verbindung setzen, damit der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vom Ort angezeigt werden kann.

Die in dieser Satzung genannten Verordnungen, DIN Normen etc. liegen bei der Stadt Melle zur Einsicht bereit.

**Präambel**

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

Melle, den 18.04.2017  
 L.S. gez. Scholz  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den 18.04.2017  
 L.S. gez. Scholz  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 19.04.2017  
 L.S. gez. Schönfeld  
 Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 18.04.2017  
 L.S. gez. Scholz  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 18.04.2017  
 L.S. gez. Scholz  
 Bürgermeister

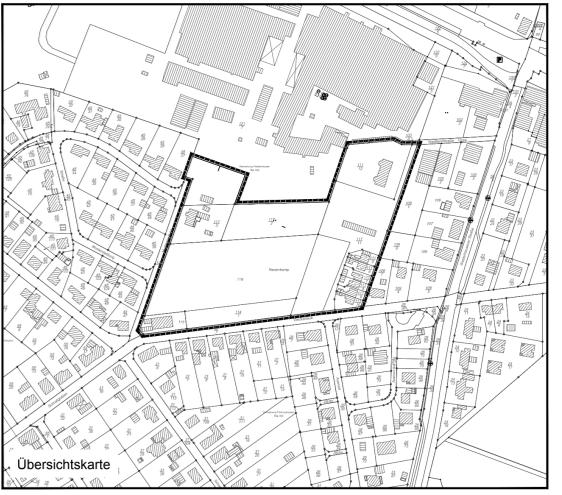
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.04.2017 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 26.04.2017  
 L.S. gez. Scholz  
 Bürgermeister

Innerhalb 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



Planverzeichniss: Y:STADTPLANUNGBPlan06\_OkendorfPlan Vinckenaue-3. Änderung/Entwurf

Entwurfsbearbeitung:		Datum:	gezeichnet:	
		bearbeitet:		
		gezeichnet:	07_2016	He.
		geändert:		

Melle, den 04.04.2017

**Bebauungsplan**  
**"Vinckenaue - 3. Änderung"**  
**Stadtteil: Melle - Oldendorf/ Westerhausen**

Bebauungsplan:  
**Abschrift**

Maßstab: 1 : 1000