

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH OLDENDORFER STRASSE / WESTLICH WESTSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- SS Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse (Hochstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsgrün

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 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB:

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Überschungsgebiet
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

§ 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- a) Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind allgemein zulässig.
- b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal jedoch 100 m² zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Meller Liste“ sind:

- Hausrat, Glas - Porzellan - Keramik
- Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)
- Uhren und Schmuck
- Parfümeriewaren
- Strickwaren
- Fahrräder
- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Drogenwaren, Körperpflege-, Reinigungsmittel
- Apotheken, Reformwaren
- Bekleidung
- Schuhe
- Ladenwaren
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Foto, Film
- Optik

§ 2 Gewerbegebiete (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

a) Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß „Meller Liste“ sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 50 m², zulässig.

c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind im Gewerbegebiet Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfäche der Geschosfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfäche ist auf maximal 100 m² begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.

d) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Mischgebiete (MI) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

a) Innerhalb des MI-Gebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 4 Emissionskontingente gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags [dB(A)/m²]	LEK nachts [dB(A)/m²]
Gewerbegebiet (GE)	60	45
Sondergebiet (SO)	60	45

§ 5 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude dürfen die im Plan eingeschriebenen Höhen nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante der fertigen Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittel-linie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

§ 6 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Soweit im Plan die abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

§ 7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein groß-kroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

b) Die Hauptdachflächen der Gebäude innerhalb des Sondergebiets sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

c) Die westlichen Fassaden der Gebäude innerhalb des Sondergebiets sind zu begrünen. Der Abstand zwischen den einzelnen Rank- oder Kletterpflanzen darf nicht mehr als 2,50 betragen.

§ 8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der an der West- und an der Südseite des Sondergebiets festgesetzte Pflanzstreifen ist als geschlossene Sichtschutzpflanzung zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufzufüllen.

§ 9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz (gegenüber Verkehrslärm):

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“ einzufügen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

	Geschoss	Teilbereiche			
		TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	EG und OG	LPB VII 50dB	LPB VI 45dB	LPB V 40dB	LPB IV 40dB
	EG und OG	LPB VII 50dB	LPB VI 50dB	LPB V 45dB	LPB IV 40dB
	EG und OG	LPB VII 50dB	LPB VI 50dB	LPB V 45dB	LPB IV 40dB
	EG und OG	LPB VII 50dB	LPB VI 50dB	LPB V 45dB	LPB IV 40dB

Liegt eine Bürornutzung vor kann das Schalldämm-Maß je Lärmpegelbereich um 5 dB reduziert werden.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionssschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

(SIEGEL)

Hinweis:

Alle DIN-Normen und sonstige Regelwerke, die zum Verständnis der Satzung notwendig sind, werden im Baum der Stadt Melle, Schurenkamp 16, 49324 Melle, zur Einsicht bereitgehalten.

(SIEGEL)

Liegt eine Bürornutzung vor kann das Schalldämm-Maß je Lärmpegelbereich um 5 dB reduziert werden.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionssschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 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, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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 zu sorgen zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.2 Überschwungsgebiet / Hochwasserschutz

Innerhalb des nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichneten Überschwungsgebietes der „Eise“ befinden

- Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche,
- die Herstellung oder Veränderung von baulichen Anlagen,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie
- die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss hindern können

jeweils der vorherigen (Einzel-) Genehmigung nach § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz und § 116 Niedersächsisches Wassergesetz durch die Untere Wasserbehörde (beim Landkreis Osnabrück).

2.3 Artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß 42 (1) BNatSchG

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Durch den Abriss von Gebäuden können potenzielle Quartiere von Fledermäusen entfallen. Bevor Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden durchgeführt werden, soll daher ein fachkundiger Gutachter die leer stehenden Gebäude nach Fledermausquartieren und/oder Vogelbruststellen untersuchen. Im Falle des Auffindens von Fledermausquartieren können dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs-Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geplant werden.

2.4 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - von allen Sichtbehindernungen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1609), und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 07.10.2010 (Nds. GVBl. S. 462), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Melle, den 31.10.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Melle, den 31.10.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4.280/2009 Stand vom 16.04.2009). 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 19.10.2011

Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

(SIEGEL) gez. Lohmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 30.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2011 bis 13.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den 31.10.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.11 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 31.10.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.09.2012 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht worden.

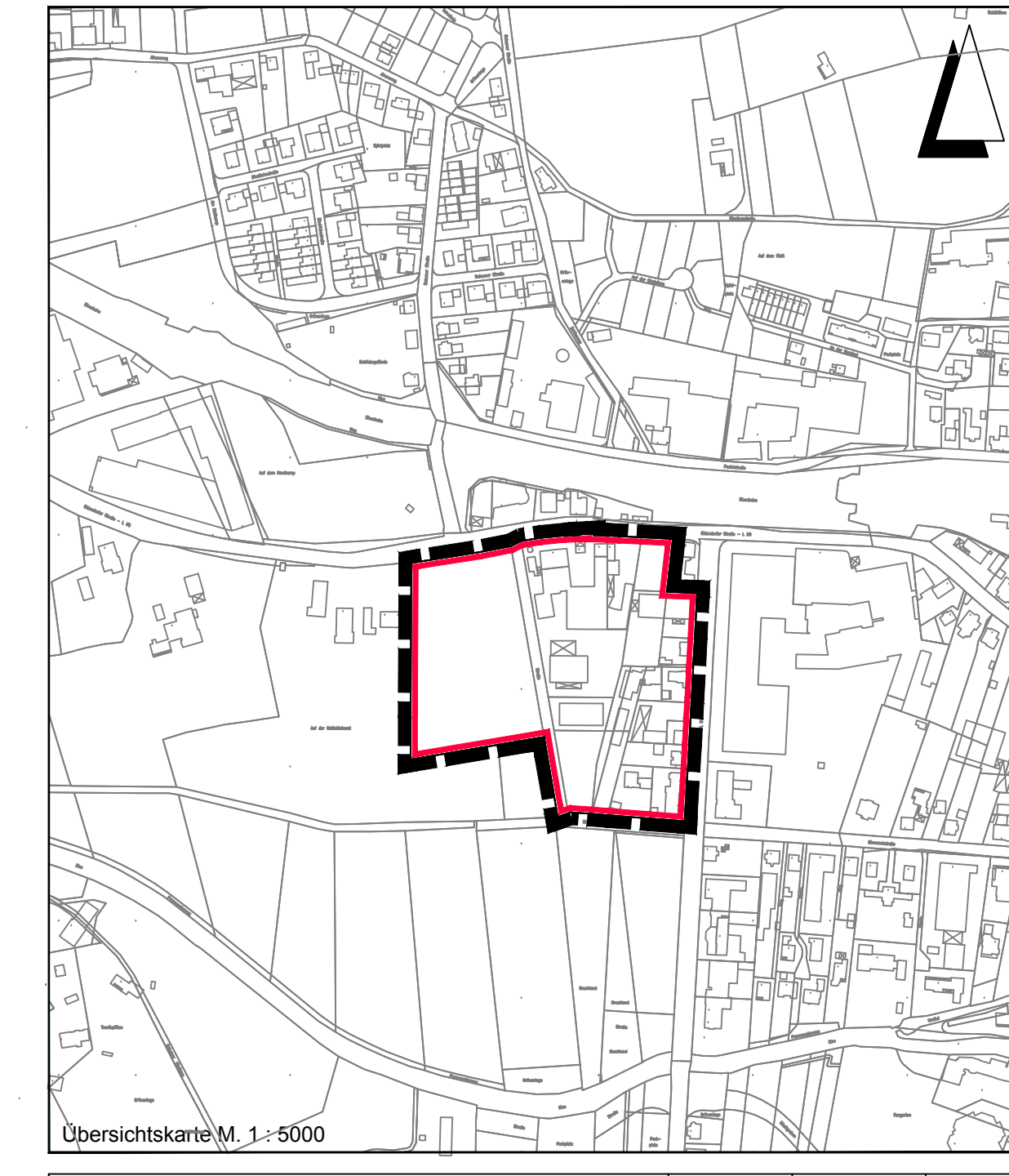
Der Bebauungsplan ist damit am 08.09.2012 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 10.09.2012 (SIEGEL) gez. Berghegger Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beschriebene Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den (SIEGEL) Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: IPW

bearbeitet 2010-01 Dw
gezeichnet 2010-01 Hd/Ve
geprüft 2011-10 Dw
freigegeben 2011-10 Dw

Wallenhorst, 2011-10-12

Plan-Nr.: Y:STADTPLANUNGSBEGRAUNGSPLAN 01 Südl. Oldendorfer Straße, Westl. Weststraße/Beckstr. 10/11

Melle[®] Die Stadt.

BEBAUUNGSPLAN
"Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße"

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Untertitel : 1 Blatt Nr. : 1(1)