



Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet
- Flächen für die Wasserwirtschaft

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0.3 Grundflächenzahl
- 0.3 Geschosflächenzahl
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Verkehrsflächen

- Stoßverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtverbot
- Fuß- und Radweg
- Sichtdreieck

Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Ziff.15

BauGB

- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Kinderspielflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- (Paragraf 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Parkanlage
- anpflanzende Bäume

Sonstige Festsetzungen

- Abfall
- Wasser
- Flächen für Aufschüttungen
- Wasserfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "Am Osterbach" Melle-Wellingsholzhausen

1.0 Prämiel :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

2.0 Planungsrechtliche Festsetzung :

2.1 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen sind die Annahmen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO-Tafelstein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Soweit Garagen direkt am Fußwegführungen errichtet werden sollen, ist die zum Fußweg orientierte Garage und mit einer Fassadebegrenzung zu versehen und dauernd zu erhalten. Zeilen Garagenzufahrten, die parallel zu einem Fußweg verlaufen, und dem Fußweg ist mindestens eine Heckenpflanzung vorzusehen und dauernd zu erhalten.

2.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz den Baulinien zugeordnet. Gleiches gilt auch für die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten externen naturnahen Freizeitanlagen.

2.4 In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet (SO) ist nur eine Tankstelle einschl. Nebennutzungen - Werkstatt, Waschanlage, Verkaufshop, Betreiberwohnung etc. - zulässig.

2.5 Im Bereich des ausgewiesenen WA - Bereiche zwischen der L 94 und den Planstraßen E und F ist passiver Lärmschutz - Lärmschutzwand - erforderlich (Gebäudefronten parallel bis 60 Grad Abweichung zur K 216 Lärmpegelbereich III; Gebäudefronten mit mehr als 60 Grad und 90 Grad Abweichung zur K 216 Lärmpegelbereich II; Gebäudefronten mit mehr als 90 Grad Abweichung zur L 94 Lärmpegelbereich I; Gebäudefronten mit mehr als 90 Grad Abweichung zur L 94 Lärmpegelbereich II; Gebäudefronten mit mehr als 90 Grad Abweichung zur K 216 Lärmpegelbereich III; Gebäudefronten mit mehr als 60 Grad Abweichung sind hier ausschließlich im Schallschatten der Gebäude zulässig).

2.6 Im Bereich des ausgewiesenen WA - Bereiche zwischen der L 94 und den Planstraßen A, K, C ist die Obergeschosse passiver Lärmschutz - Lärmschutzwand - erforderlich (Gebäudefronten parallel bis 60 Grad Abweichung zur L 94 Lärmpegelbereich III; Gebäudefronten mit mehr als 60 Grad bis 90 Grad Abweichung zur L 94 Lärmpegelbereich II; Gebäudefronten mit mehr als 90 Grad Abweichung zur L 94 Lärmpegelbereich I; Gebäudefronten mit mehr als 90 Grad Abweichung zur K 216 Lärmpegelbereich III; Gebäudefronten mit mehr als 60 Grad Abweichung sind hier ausschließlich im Schallschatten der Gebäude zulässig).

2.7 Im Bereich der MI - Fläche östlich der Planstraße F und im Bereich der vorh. MI - Bebauung gegenüber der Osterfeldstraße wird passiver Lärmschutz festgesetzt (Gebäudefronten zur K 216 Lärmpegelbereich IV; Gebäudefronten mit mehr als 60 Grad bis 90 Grad Abweichung zur K 216 Lärmpegelbereich III; Gebäudefronten mit mehr als 90 Grad Abweichung zur K 216 Lärmpegelbereich II; Außenbereiche sind hier nur westlich des Gebäudes zulässig).

3.0 Hinweise:

3.1 Die Flächen innerhalb der im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 60 m über der Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht verpert werden (§ 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB).

3.2 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 mitzuteilen sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.

3.3 Bei Durchführungen von Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Einrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Für die Lagerung von Heiz- und anderen grundwassergefährdenden Stoffen sind strenge Maßstäbe anzuwenden. Die Zulässigkeit richtet sich nach den dann geltenden Bestimmungen.

3.5 Folgende Empfehlungen sollen berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energie (Solarthermie etc.)
- Nutzung von Regenwasser
- Fassaden- und Dachbegrenzung zur Optimierung des Grünanteils
- Bepflanzung der Grundstücksgrenze mit standortgerechten Gehölz
- Anpflanzung mindestens eines standorttheoretischen Laubbäume im Vorgartenbereich

4.0 Sonstiges

4.1 Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osterfeld gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Melle, 30.09.1998

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 31.03.1998 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 30.09.1998

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 30.09.1998

Stadtbarat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 31.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.1998 erteillich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.1998 bis 16.07.1998 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den 30.09.1998

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 30.09.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Rat der Stadt Melle hat am 28.09.1999 den ursprünglichen Satzungsbeschluss ergänzt.

Melle, den 28.09.1999

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osterfeld bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 15.05.2000

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr.1 BauGB).

Melle, den

Bürgermeister

Innerhalb 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

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus dem Benutzer-Sekundärnachweis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1000 Stand: Oktober 1998

Urheberschutz: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187 geändert durch den Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Begründung: Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Melle, den 11.01.1999

gez. Brunemann

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des analogen Bebauungsplanes wurde digital umgesetzt von:

promis
Ingenieurgesellschaft für Geoinformationssysteme mbH
Grünenberger Straße 1a
49324 Melle
Telefon: 05422/9555-30 Fax: 05422/9555-60

Übersichtskarte M 1 : 5000

Stadt Melle

BEBAUUNGSPLAN

"Am Osterbach"

Stadtteil: Melle-Wellingsholzhausen

Maßstab 1 : 1000