

## 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)
- 4,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschäftflächenzahl
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- 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 (Paragraph 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Parkanlage
- anzuflanzende Bäume

### Sonstige Festsetzungen

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

### Textlicher Teil

#### zum Bebauungsplan "Am Osterbach" Melle-Wellingholzhäusen

##### 1.0 Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB (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 (Tankstellen nicht zulässig) (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2 Soweit Garagen direkt an Fußwegführungen errichtet werden sollen, ist die zum Fußweg orientierte Garagenwand mit einer Fassadenbegrenzung zu versehen und dauernd zu erhalten. Zwischen Garagenwänden, 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 Bauflecken zugeordnet. Gleiches gilt auch für die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten extensiven naturnahen Freizeitanlagen.
- 2.4 In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet (SO) ist nur eine Tankstelle einsehbar. Nebenutzungen - Werkstatt, Waschsalon, Verkaufshop, Betriebsleiterwohnung etc. - zulässig.
- 2.5 Im Bereich des ausgewiesenen WA - Bereichs zwischen der K 216 und den Planstrassen K 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 K 216 kein Lärmpegelbereich). Außenbereiche im Übergeschoß im Winkelbereich parallel zur Straße bis 60 Grad Abweichung sind nicht zulässig.
- 2.6 Im Bereich der ausgewiesenen WA - Bereiche zwischen der L 94 und den Planstrassen A, B, C ist für die Übergeschoße 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 kein Lärmpegelbereich). Außenbereiche im Übergeschoß im Winkelbereich parallel zur Straße bis 60 Grad Abweichung sind nicht zulässig.
- 2.7 Im Bereich der MI - Fläche östlich der Planstraße F und im Bereich der vorh. MI - Bebauung gegenüber der Osterfelderstraße 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 6,00 m über der Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht versperert werden (§ 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB).
- 3.2 Es wird darauf hingewiesen, daß vor- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig 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 Heißöl und anderen brandgefährlichen Stoffen sind strenge Maßregeln anzuwenden. Die Zulässigkeit richtet sich nach den dann geltenden Bestimmungen.
- 3.5 Folgende Empfehlungen sollen berücksichtigt werden:
  - Nutzung regenerativer Energie (Solarthermiekollektoren etc.)
  - Nutzung von Regenwasser
  - Fassaden- und Dachbegrünung zur Optimierung des Grünanteils
  - Begrünung der Grundstücksgrenze mit standortgerechten Gehölz
  - Anpflanzung mindestens eines standorttypischen Laubbauums im Vorgartenbereich

##### 4.0 Sonstiges

4.1 Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osterbek 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  
Stadtbaurät

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 bekannt gemacht. 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 30.09.1999 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 Osterbek 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

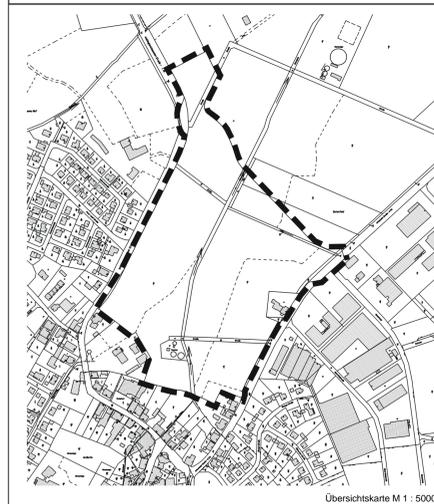
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr.2 BauGB).  
Melle, den  
Bürgermeister

### Planunterlagen

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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 bes. Vermessungsingenieur

### Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des analogen Bebauungsplanes wurde digital umgesetzt von:  
promiseg  
Ingenieurgesellschaft für Geoinformationssysteme mbH  
Grünenberger Straße 1a  
49524 Melle  
Telefon: 05422/9555-30 Fax: 05422/9555-60



# Stadt Melle

## BEBAUUNGSPLAN

### "Am Osterbach"

Stadtteil: Melle-Wellingholzhäusen

Maßstab 1 : 1000