



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.

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baulinie

Baugrenze

Füllschemata der Nutzungsschablonen

An der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Grundstücksfläche zu Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- öffentlich Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- privat Private Grünflächen
- öffentlich Öffentliche Grünflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Regenrückhaltebecken

- Telekommunikation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenzen des örtlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung
- Firrstichtung
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- RRB

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenzen des örtlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung
- Firrstichtung
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Planurkunde

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Melle, Flur 10

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herstellung: Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planurkunde entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.09.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnummer: L4-0774/2016 Osnabrück, den 18.12.2017

L.S. **gez. IV. Fred Batzer** (Unterschrift)

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 bei einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Attika) von 4,0 m über gewachsener Geländeoberkante festgelegt. Die gewachsene Geländeoberkante ergibt sich aus den in der Karte „Höhrenpunkte“ (siehe Begründung) festgestellten Punkten. Die Traufhöhe ist an jedem Punkt der Gebäudefassade 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.

1.3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwerk zulässig sind, wie beispielsweise Garagen und Carports, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Fuß- und Radwege sowie Rettungswege gelten in diesem Zusammenhang nicht als öffentliche Verkehrsfläche.

1.4 Brandschutz Rettungswege
Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit Rettungsfahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen. Das Lichtraumprofil 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 Löschwasserreicht gemäß DIN 14210 herzustellen und zu erhalten.

1.5 Immissionsschutz

1.5.1 aktiver Lärmschutz
Es ist zweifelhafte aktiver Lärmschutz in Form eines Walls nördlich der Pestelstraße/der Bergerstraße (l = 82 m) und eines Walls (l = ca. 140 m) (s.H. Anlage 4) südlich der Pestelstraße an der Hermann-Unbefunde-Straße vorzusehen.

1.5.2 Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Einfriedung Lärmschutzbereich (LPB) referenziertes R...	Geschoss	Teilbereiche					
		1	2	3	4	5	6
Fassade zur Bahnhalle	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
	OG	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
Fassade Richtung West	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
	OG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
Fassade Richtung Ost	EG	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
	OG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB V 45 dB	LPB III 35 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 Lüftm vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit wasserführenden 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 Außenbereiche 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 bereitgehalten.

2.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 94 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, 9005, 9011, 9017
Grau: 7004, 7005, 7015

2.3 Firrstichtungen
Die Firrstichtung wird in Ost-Westrichtung festgesetzt.

2.4 Außenwände
Die Außenwände sind mindestens zu 70% verputzt oder aus Glas anzufertigen. Alle weiteren Materialien und der Putz sind in weiß/beige und grau herzustellen. Dazu sind folgende RAL-Farben zugelassen:
Weiß Beige: 1001, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010, 9016
Grau: 7004, 7005, 7023, 7030, 7035, 7038, 7040, 7042, 7045, 7047
Garagen sind ebenfalls verputzt herzustellen. Hierbei sind die o.a. Farben zu verwenden. Carports können in Holzbaueweise hergestellt werden.

2.5 Einfriedungen
Straßenseitig sind feste Einfriedungen wie Mauern 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 und § 31 Abs. 1 BauGB

3.1 Dachfarbe
Von den festgesetzten RAL-Dachfarben kann abgewichen werden, wenn die Farben den Farbtonen des Punktes 3.2 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 Farbtonen des Punktes 3.4 der RAL-Karte gleichen. Maximale Abweichung sollte 1 Nuance nach oben oder unten sein. Die natürliche Farbgebung von verwendeten Materialien ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie den RAL-Farben in einer Weise entsprechen, die der oben angeführten Ausnahmere entsprechen, z.B. Sandstein.

3.3 Baulinie
Für Gebäude die auf einem Grundstück an einem Wendehammer errichtet werden, müssen diese die Baulinie aufgrund der Rundung nicht mit der gesamten Gebäudelänge berühren. Jedoch ist das Gebäude mit einer Ecke auf der Baulinie zu platzieren.
Die Baulinie darf mit untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Vordächern, geringfügig, aber maximal 1,50 m, überschritten werden.

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 Bodenfunde
Archäologische Bodenfunde (WA) gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu sein: Tongefäßsammlungen, Holzgefäßsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSdSG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSdSG 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 Gewerbelärm
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnstrecke 2992 (Rheine - Löhne) im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes 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. 59 / 59 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Darüber hinaus ist eine Teilfläche westlich der Hermann-Unbefunde-Straße (Teilbereich 3) durch Gewerbelärm 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 Bahngelände
Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) ist das Überschwenken des Bahngeländes mit und ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen (Laufschienenbegrenzung, Laufschienenbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende Planunterlagen (Krananstellung) sind der Bahn rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.
Der Rückbau der „umgelegten“ Pestelstraße, der Neubau des Lärmschutzwalles sowie der Lärmschutzwall (Lärmschutzwand) und der Neubau des Regenrückhaltebeckens sind zwingend mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Vernünftige Planunterlagen zur Lärmschutzanlage sind uns 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: ddb.bestellservice@deutschebahn.com.

4.6 Hinweise zu Umweltbelangen
Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, Dachbegrünungen und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. a. 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 Brandschutzanlage zu realisieren. Es sind ausreichende Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.
Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m² h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 entsprechen.
Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3221/DIN 32211) 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 Brandschutzrührer, der baupolizeilichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.
Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit den v. g. Fahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen. Das Lichtraumprofil 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.

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 Kommunalverfassungsgesetzes (Nds. KommVG) 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 Sitzung beschlossen.

Melle, den 03.01.2018 L.S. **gez. Scholz** Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 08.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den 03.01.2018 L.S. **gez. Scholz** Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 08.01.2018 L.S. **gez. Clodius** Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 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 01.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den 03.01.2018 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 16.10.2017 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 03.01.2018 L.S. **gez. Scholz** Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.01.2018 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 15.01.2018 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**



Planzeichenerklärung:	Datum:	gezeichnet:
	bearbeitet:	
	gezeichnet:	
	geändert:	

Melle, den 07.07.2017

	Datum:	gezeichnet:
	bearbeitet:	
	gezeichnet:	
	geändert:	

Melle, den 07.07.2017

Bebauungsplan "Nördlich Pestelstraße - 1. Änderung" mit örtlicher Bauvorschrift Stadtteil: Melle - Mitte

Bebauungsplan: **Abschrift** Maßstab 1:1000