

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.4 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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

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

öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.20, 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 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 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

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

privat Private Grünflächen

öffentlich Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, 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

Regenrückhaltebecken

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

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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

Flirstrichung

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)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Melle, Flur 10

Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©September 2016
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-0774/2016

Osnabrück, den 18.12.2017

L.S.
Ordnungsamt

gez. i.V. 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 ausschliessweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Attika) von 4,0 m über gewachsenener Geländeoberkante festgelegt. Die gewachsene Geländeoberkante ergibt sich aus den in der Karte „Höhennetze“ (siehe Begründung) festgestellten Punkten. Die Traufhöhe ist an jedem Punkt der Gebäudewand 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 Bauwuch 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 Löschwasserbereit 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 Bergstraße (l = 82 m) und eines Walls (l = ca. 140 m) (eh. Anlage 4) südlich der Pestelstraße an der Hermann-Unbefunde-Straße vorzusehen.

1.5.2 Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

– 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" einzuführen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (L _{PA} , referenzielles R _{WA})	Geschosse	Teilbereiche					
		1	2	3	4	5	6
Fassade zur Bahnhöfe	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
	OG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
Fassade Richtung West	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
	OG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
Fassade Richtung Ost	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB
	OG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 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 schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit ausstrahlenden 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.

1.6 Grünanlagen und Kompensation

In den eingetragenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen inklusive Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Ausgleichsflächen sind entsprechend dem im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen- und Gestaltungskonzept herzustellen.

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 Firstrichtungen

Die Firstrichtung 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, 9003, 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 BauO.

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 Ausnahme entsprechen, z.B. Sandstein.

3.3 Baulinie

Für Gebäude die auf einem Grundstück an einem Wandehammer 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 gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzklebsensammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG 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 2892 (Rheine - Löhne) im Süden beeinflusst. Von der gesamten Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger 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. 58 / 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 (Schwenkbegrenzung, Laufstreckbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende Planunterlagen (Kranabstufung) sind der Bahn rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.

Der Rückbau der „umgelegten“ Pestelstraße, der Neubau des Lärmschutzwalles sowie der Lärmschutzwand (Lärmschutzwand) und der Neubau des Regenrückhaltebeckens sind zwingend mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Vermäßige 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 II 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 Umweltschäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, Bepflanzungen und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. 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 zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden 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 322/DIN 3221) 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 hauptamtlichen 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 21782), 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 Satzung 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 sind 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 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

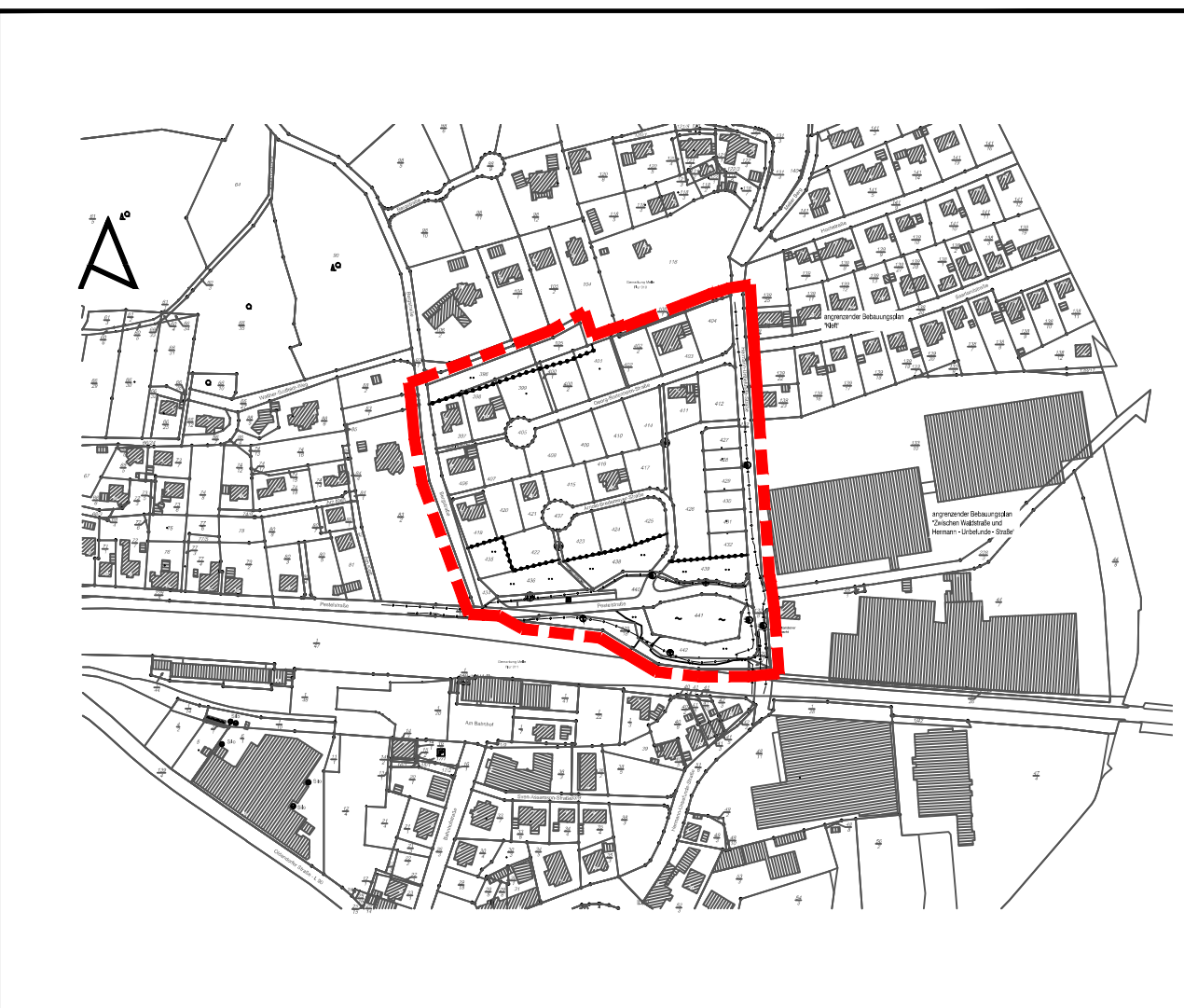
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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).



Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichnis: Y:\STACT\PLAN\2017\BauO_1_Melle_Mitteplan Nordteil Bestand 1_Aenderung Entwurf

Entwurfsbearbeitung:	Datum:	gezeichnet:
bearbeitet:	08.2016	Ha.
gezeichnet:	08.2016	Ha.
geändert:	08.2016	Ha.
	05.2017	Ha.
	07.2017	Ha.

Melle, den 07.07.2017

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

Bebauungsplan: Abschrift

Maßstab 1:1000