



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: 6182A, B, 6183C, D
Maßstab: 1:1000

Die Veranlagung 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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.06.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswidrig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Ortsabrück, den 03.06.99
gez. Ritterhoff L.S.

Katasteramt Ortsabrück

Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des analogen Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von:
protegg
Gesellschaft für Geoinformationsysteme mbH
Ohrwieserstraße 1a
49324 Melle
Telefon: 054229550-30 Fax: 054229550-60

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "Kamerun", Melle-Riemsloh (Döhren)

1.0 Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 09.12.1986 (BGBl. S. 223), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1999 (BGBl. S. 466) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.1990 (Nds. GVBl. S. 113 ff.), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie aus der Planfassung als Satzung beschlossen.

2.0 Planungsgesetzliche Festsetzungen:

2.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereich sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 5 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 In dem entsprechend gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die in der Planzeichnung angegebenen flächenbezogenen Schalleisungspegel nicht überschritten werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleisungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleisungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden.
Daher ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu vermeiden.

2.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Planstellen sind mit standortheimischem Gehölz in gefaschelter Form zu bepflanzen - soweit Stämme als auch Stäbchen - Die Befüllung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Nebenabgaben gemäß § 14 BauNVO sind in diesen Streifen unzulässig.

2.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind weiche Grundstücksgrenzen in einer Breite von 2,00 m mit standortheimischer Strauchbepflanzung - evtl. kleinkronige Solitärbäume - zu versehen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Ausgenommen von der Bepflanzungspflicht sind die Bereiche, in denen Grenzgeränge nach Nds. Bauordnung erreicht, oder entsprechende Zulassen zur Straße und Nebenabgaben im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden sollen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

2.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbau zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

2.6 Im Bereich der Westeimer Straße im Plan festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbote betreffen sich nur auf LKW/Straßenlastverkehr.

3.0 Hinweise:

3.1 Die Flächen innerhalb der im Plan dargestellten Schritzeckreife dürfen in mehr als 0,60 m über Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßen in die Sicht versetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB u. § 31 Abs. 2 NdsGV).

3.2 Die unmittelbar an die L 91 angrenzenden Neubaugrundstücke sind entlang den Straßenengpassgrenzen mit einer lückenlosen feinen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NdsGV in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsstreifen und § 15 NdsGV).

3.3 Innerhalb der Beschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 91 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 2 NdsGV). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stelle der Leistung, die unbeschadet bauordnungsrechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

3.4 Für die in Kenntnis der L 91 errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbauverwalter keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immunitätsansprüche geltend gemacht werden.
Die Berechnungen haben ergeben, dass an den Nord-, West- und Ostfronten im Obergeschoss in der ersten Bauzeile entlang der L 91 sowie der Planstrasse A die Orientierungswerte (SW) 45 dB (A) am Tag 69,3 dB (A) (+ 4,3 dB (A)) und in der Nacht (N) 51,3 dB (A) (+ 6,3 dB (A)) überschritten werden. Nach der DIN 4109 ergibt sich bei einem maximalen Beurteilungspegel (berechneter Tagespegel) zzgl. 3 dB (A) von 62,3 dB (A) die Einordnung in den Lärmpegelbereich III. Hierfür gilt zur Erreichung des geforderten Innenschalleisungspegels ein berechnetes Schalldämmmaß (Rw) von 55 dB (A) für die Außenwände.
Die Erreichung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Erteilung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen für alle Nord-, West- und Ostbaugliederungen in der ersten Bauzeile zur L 91 hin nachzuweisen. Darüber hinaus sind geeignete Schalldämmungen im Obergeschoss (insbesondere Dachgeschoss) nicht auf der Nord- bzw. Ostseite der Gebäude anzubringen. Außenwändebereiche (Terrassen, Balkone usw.) sollen im Lärmverhalten der Gebäude angepasst werden.

3.5 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 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.

3.6 Bei der Durchführung von Tiefarbeiten ist auf vorhandene Einrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen.

3.7 Es wird empfohlen, auf den Grundstücksanfragen zur Regenwasserumsetzung vorzugehen.

4.0 Sonstiges:

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).
Melle, 18.06.1997
gez. Schiefel L.S. gez. H. Eberhardt L.S.
Bürgermeister Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE_a Gewerbegebiet eingeschränkt
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für den Wald

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- I Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- n,3 Grundflächenzahl
- G_{0,3} Geschäftflächenzahl
- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- vorhandene Grundstücksgrenzen

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Fußweg
- Sichtdreieck

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Kinderspielflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- anpflanzende Sträucher
- anpflanzende Bäume
- fgem., Paragraph 9 Abs. 1, Ziff. 25a + b 1 Vergl. auch Paragraph 178 BauGB

Sonstige Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Regenwasserkanal)
- 10 kV-Erdkabel
- 10 kV-Freileitung mit Schutzstreifen
- Trafostation
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes
- (hier: bepflanzter Lärmschutzwall)
- Wasserfläche (hier: Überschweibeich)
- Teich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 09.09.92 + 13.12.94 die Aufstellung dieses Plans beschlossen.

Melle, 18.06.1997 L.S. gez. H. Eberhardt
Stadtdirektor Stadtdirektor

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

Melle, 18.06.1997 gez. Buschhausen
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 13.12.94 + 11.12.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.12.94 + 18.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.01.1995 bis 10.02.1995 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt (= erneute Auslegung gem. § 3 (3) BauGB vom 28.01.97 bis 28.02.97).

Melle, 18.06.1997 L.S. gez. H. Eberhardt
Stadtdirektor Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 18.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, 18.06.1997 L.S. gez. H. Eberhardt
Stadtdirektor Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Melle hat am 08.12.1999 den ursprünglichen Satzungsbeschluss ergänzt.

Melle, 01.02.2000 L.S. gez. Heferkamp
i. A. Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osterndick bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Melle, 01.02.2000 L.S. gez. Heferkamp
i. A. Der Bürgermeister

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 210 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Melle: Stadtdirektor

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle: Stadtdirektor

Übersichtskarte M 1 : 5000

Stadt Melle

Bebauungsplan

"Kamerun"
Stadtteil: Melle-Riemsloh

Masstab 1 : 1000