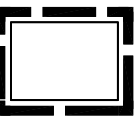


Planzeichenerklärung

- WB

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- 1.1.4. Besondere Wohngebiete  
(§ 4a BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
- Dachform
6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
- 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Melle, Flur 5  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Juni 2013

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.06.2013).  
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.

Geschäftsnachweis: L4-584/2013 Osnabrück, 14.012014.....



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück  
-Katasteramt-

Dienstiegel

gez. i.V. f. Batzer, VmAR  
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Es wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) gem. § 4a BauNVO festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die laut § 4a Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Vergnügungsstätten und Tankstellen).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Es wird eine minimale Zweigeschossigkeit und eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
Für das Wohngebiet werden eine maximale GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 sowie Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.  
Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze etc. unzulässig.

**1.4 Umweltbelange**  
Bei erforderlicher Beseitigung von Bäumen durch unumgängliche Planungen ist ein Ersatz des zu beseitigenden Baumbestandes durch Pflanzung von Laubbäumen (pro 20 cm Durchmesser ein neu zu pflanzender Baum) vorzunehmen. Die Pflanzung von Ersatzbäumen, falls die Bauanträge ein Beseitigen von Bäumen unumgänglich machen, soll im Planungsraum erfolgen. Ist dies wiederum unmöglich, sollte eine monetäre Ablösung zwecks Pflanzung eines Ersatzbaumes durch die Stadt Melle erfolgen. Die Beseitigung des Großgrüns hat außerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme ist durch einen geeigneten Sachverständigen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz kommt (z.B. Tötungen).

**1.5 Brandschutz/ Rettungswege**  
Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit Rettungsfahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen. Das Lichtraumprofil von 3,50 x 3,50 m ist einzuplanen und jederzeit freizuhalten.  
Die Zugänglichkeit der rückwärtigen Bebauung der Mühlenstraße, Markt sowie die Ostseite der Petri-Kirche für Rettungsfahrzeuge soll bei einer Neubebauung Berücksichtigung finden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften  
gem. § 84 NBauO

**2.1 Dachneigung**  
Es wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt. Bei Pultdächern wird eine Dachneigung von 15° zugelassen. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden unzulässig. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind (Carports, Garagen etc.), sind Flachdächer zulässig.

**2.2 Dachfarbe**  
Die Dachfarbe der Gebäude wird in den Farben anthrazit, schwarz, braun und rot festgelegt.  
Es sind folgende RAL-Farben zugelassen:  
Anthrazit: 7016  
Schwarz: 7021, 9005, 9011, 9017  
Braun: 8007, 8011, 8012, 8014, 8015  
Rot: 3003, 3004, 3005, 3009, 3011

**2.3 Außenwände**  
Die Außenwände sind verputzt oder verklankert anzufertigen. Hierzu sind folgende RAL-Farben zulässig:  
Weiß/ Beige: 1001,1013,1014, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016  
Rot: 3003, 3004, 3005, 3009, 3011  
Braun: 8007, 8011, 8012, 8014, 8015  
Zudem sind Sandsteine in der entsprechenden, natürlichen Farbgebung zulässig.

**2.4 Ausnahmen**  
Von den Festsetzungen zur Farbgebung (Dachfarbe und Außenwände) darf eine Nuance abgewichen werden.

**2.5 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ansonsten richten sich die Vorschriften nach der NBauO. Werbeanlagen sollen nur im Rahmen der NBauO zulässig sein.

3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

**3.1 Bebauungspläne**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die im Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Markt - Neufassung“ und „Kampstraße – Neufassung“ für die Teilbereiche unwirksam, für den dieser Bebauungsplan gilt. Sie werden in diesen Bereichen durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

**3.2.Bodenfunde**  
Archäologische Bodenfunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ( NDSchG ) 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 NDSchG 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.

**3.3 Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation**  
Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen endverlegten Versorgungsleitungen und Kommunikationsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Bauausführenden Firmen haben sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung zusetzen.  
Weiterhin ist bei der Planung zu beachten, dass die Versorgungsleitungen jederzeit zugänglich sind.

**3.4 Hinweise zu Umweltbelangen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

**3.5 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 (m³/2 h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Novelle vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der §§ 66 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Melle, den 06.01.2014  
L.S. gez. i.V. Dreier  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 26.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den 06.01.2014  
L.S. gez. i.V. Dreier  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den 06.01.2014  
L.S. gez. Schönfeld  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 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 05.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 06.01.2014  
L.S. gez. i.V. Dreier  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 06.01.2014  
L.S. gez. i.V. Dreier  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 25.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 28.01.2014  
L.S. gez. i.V. Dreier  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahren 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



Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\Bebauungspläne\01 Stadtteil Melle-Mitte\Bebauungsplan Neuer Graben\Entwurfszeichnung

Entwurfsbearbeitung:			Datum:	gezeichnet:
			bearbeitet:	
			gezeichnet:	Juni 2013 Juli 2013
			geändert:	Nov. 2013

## Bebauungsplan

### "Neuer Graben"

mit örtlicher Bauvorschrift

### Stadtteil: Melle - Mitte

Bebauungsplan:

Abschrift

Maßstab: 1 : 1000