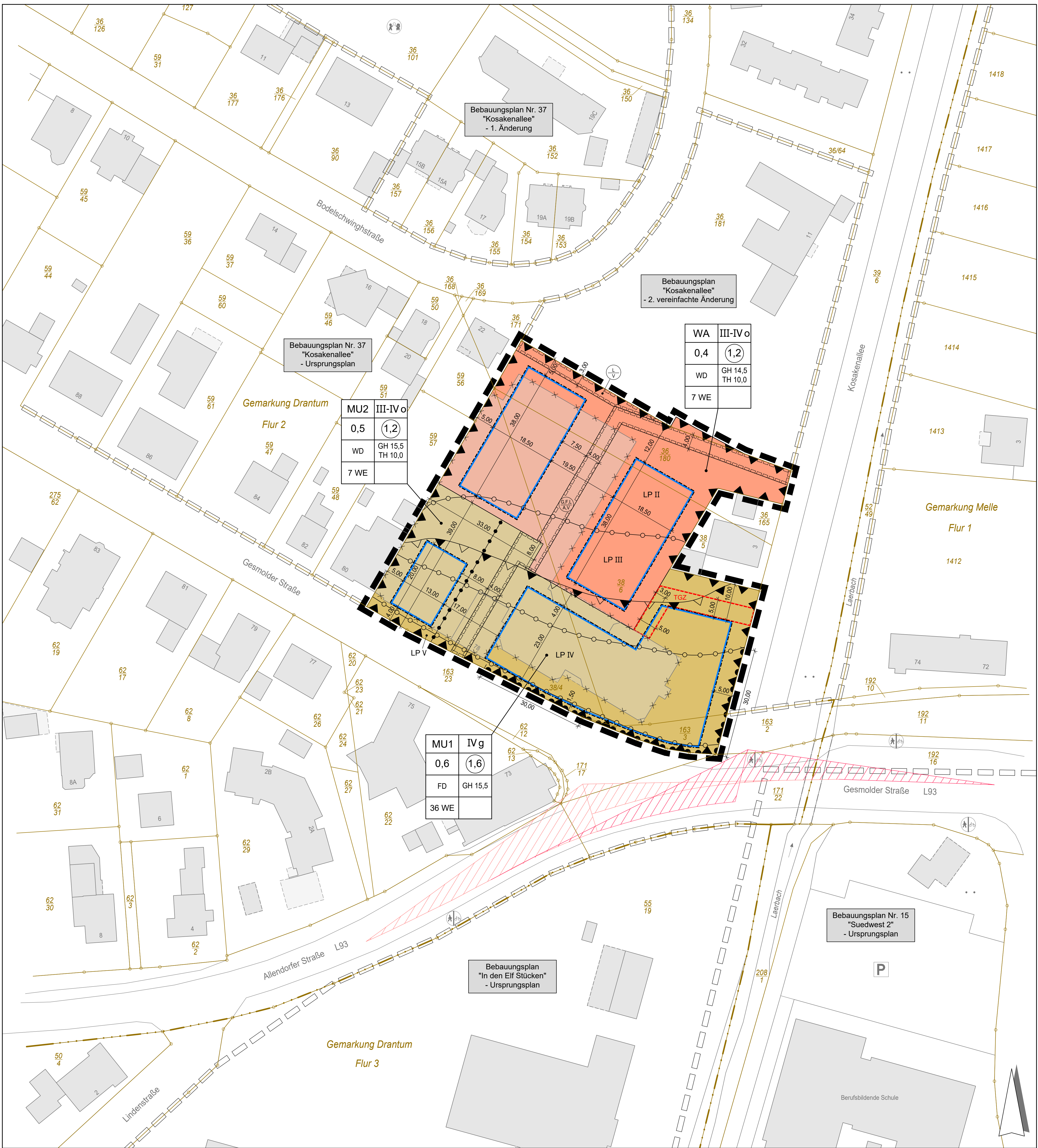


STADT MELLE

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan "Kosakenallee"

- 3. vereinfachte Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MU Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschosflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III-IV Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WE Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

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

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsf Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tiefgaragenzufahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FD Flachdach

WD Walmdach

Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen öffentlichen Verkehrsf Flächen und Grenzlinie)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

LP III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 36 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Melle den Bebauungsplan "Kosakenallee" - 3. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bauordnungsvorschriften (BauVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 02.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Melle, den 14.06.2022

gez. Dettmann ...
(Bürgermeisterin)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Drantum, Flur 2
Maßstab: 1:1.000

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

© April 2021

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Melle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.04.2021). 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.

Geschäftsbuch: 215701

Dipl.-Ing. Mike Streif
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Grünenberger Straße 1a, 49324 Melle

Melle, den 20.06.2022

(Dienstsiegel) gez. Streif

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

1. Im WA-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. In den MU- und MU2-Gebieten sind Vergnügungsgaststätten und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Im MU1-Gebiet sind im Erdgeschoss an den Straßenseiten keine Wohnnutzungen zulässig.
(§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

4. Im WA-Gebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 möglich, wenn die zugehörigen Stellplätze mit offenern Materialien errichtet werden.
(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

5. Im MU1-Gebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 möglich, wenn die zugehörigen ebenenrigen Stellplätze mit offenern Materialien errichtet und die zugehörigen Dachflächen der Hauptgebäude begrünt werden.
(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

6. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut, gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF)) darf in den WA-, MU1- und MU2-Gebieten die festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
(§§ 16 und 18 BauNVO)

7. Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumaße untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Wartungstürme, Technikrisse, Treppenausgänge, Photovoltaikanlagen, etc.) ist ausnahmsweise um 2,5 m zulässig.
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

8. Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15° sind mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen/Carports und Nebenanlagen. Von der Befestigung ausgenommen sind Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsf lächen sowie begehbbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Befestigung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

9. Je angfangene 300 m² überbaubare Grundstücksfläche in dem WA- und dem MU2- Gebiet sowie je angfangene 500 m² des MU1-Gebietes ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstammiger, standortgerechter, heimischer Laubb Baum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14 cm) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Stellplatzanlagen für PKW sind mit mindestens einem großkronigen, standortgerechten, heimischen Laubb Baum je 5 angfangene Einstellplätze zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Wurzelraum mindestens 12 m², Stammumfang mindestens 16 cm).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern Sie einen Abstand von mindestens 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsf lächen einhalten.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

12. Die 4 m breit festgesetzte Fläche zwischen Gesmolder Straße und Kosakenallee ist mit einem Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger; die 3 m breit festgesetzte Fläche unmittelbar der nördlichen Grundstücksgränze ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

13. Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken durchzuführen:

a) Baufeldr äumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Teilbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder der Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Einriffs dieser Bereiche Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaufbegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldr äumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Gebäudeabriss/-umbau, Baumfällungen (Fledermäuse): Sollen Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an Gebäuden oder deren Bestandteilen stattfinden, sind die entsprechenden Gebäude/ Gebäudeteile im Vorfeld durch einen Fledermauskundler im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen aus der Artgruppe Fledermäuse oder deren Lebensstätten (Winterquartiere, Sommerquartiere, Wochenstätten, Balzquartiere) zu begutachten. Hierfür ist spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Abrissstermin eine Kontaktaufnahme mit einem fachkundigen Fledermauskundler durchzuführen und das weitere Vorgehen mit diesem abzustimmen und durchzuführen. Das Ergebnis der Abstimmung/ Kontrollen ist zu protokollieren und die UNB ist über die entsprechenden Überprüfungen zu informieren. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitraumengrenzen) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen (s. nachfolgend unter c). Mögliche Baumfällungen aller Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen aller Bäume zwischen 01. Oktober und 01. März. Sollte die Entfernung von allen Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/-funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befallenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ befallenen Baumhöhlungen oder Fledermausnestsatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

c) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/-quartieren in Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder im Zuge der Umbauarbeiten am Gebäudebestand): Sollen im Rahmen von Umbau- oder Abbruchmaßnahmen und/oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgezeichneten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wohnst üben schließen lassen (Kohlnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltaufbegleitung) getroffen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)

1. Für untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und untergeordnete Teile des Daches sind auch von den festgesetzten Dachformen abweichende Dachausbildungen zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung freilebend und an den Hauptgebäuden angebracht zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufhöhe der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenfläche ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen als Hinweisgeber und Infotafeln bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenebene sind zulässig. Unzulässig sind Wechselverkehrsfläche und Plakat der Baugrenze. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Hinweisgeber benannten Arten empfohlen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

3. Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Straßenebene zulässig. Freistehende Hecken sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen Straßenebene und Flucht der Baugrenze. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Hinweisgeber benannten Arten empfohlen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie bewegliche Arbeitsmaschinen und Mäxchen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 2,00 m nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

HINWEIS, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können im Baumat der Stadt Melle zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fröhgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßschelben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lohrer Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541 323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Die Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kosakenallee“ - 3. vereinfachte Änderung verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kosakenallee“ - 2. vereinfachte Änderung in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „Kosakenallee“ - 3. vereinfachte Änderung abgelöst wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

4. Im Planungsbereich wird die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien empfohlen (Photovoltaik, Solarthermie).

5. Gehölzliste:

Baumarten:	Acer campestre	Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Alnus glutinosa	Betula pendula	Betula pubescens	Carpinus betulus	Castanea sativa	Crataegus laevigata	Crataegus monogyna	Fagus sylvatica	Populus tremula	Prunus avium	Quercus petraea	Quercus robur	Salix alba	Salix rubens	Sorbus aucuparia	Tilia cordata	Tilia platyphyllos
Feld-Ahorn																				
Spitz-Ahorn																				
Berg-Ahorn																				
Schwarz-Ele																				
Besen-Birke																				
Moor-Birke																				
Hainbuche																				
Es-Kastanie																				
Zweigflügelr Weißdorn																				
Eingriffeliger Weißdorn																				
Rot-Buche																				
Zitter-Pappel																				
Vogel-Kirsche																				
Trauben-Eiche																				
Stiel-Eiche																				
Silber-Weide																				
Hohe-Weide																				
Eberesche																				
Winter-Linde																				
Sommer-Linde																				

Straucharten:	Gewöhnliche Berberitze	Kornelkirsche	Hartnagel	Hasel	Besen-Ginster	Pfaffenhütchen	Faulbaum	Liguster	Heckenkirsche	Gewöhnliche Traubenkirsche	Schliehe	Kreuzdorn	Rosa canina	Rosa rugosa	Brombeere	Oh-Weide	Salix aurita	Salix caprea	Salix cinerea	Salix fragilis	Salix pentandra	Salix purpurea	Morde-Weide	Korb-Weide	Schwarzer Holunder	Trauben-Holunder	Wolliger Schneeball	Gemeiner Schneeball
Berberis vulgaris																												
Cornus mas																												
Cornus sanguinea																												
Corylus avellana																												
Cytisus scoparius																												
Eunymus europaeus																												
Frangula alnus																												
Ligustrum vulgare																												
Lonicera xylosteum																												
Prunus padus																												
Prunus spinosa																												
Rhamnus cathartica																												
Rosa canina																												
Rubus fruticosus																												
Salix alba																												
Salix caprea																												
Salix cinerea																												
Salix fragilis																												
Salix pentandra																												
Salix purpurea																												
Salix viminalis																												
Sambucus nigra																												
Sambucus racemosa																												
Viburnum lantana																												
Viburnum opulus																												

Flurgrenze

Sichtdreiecke gemäß RAS 06

benachbarte Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

14. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

14.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

14.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen II bis V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baubeherrschungsbedingten Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{w, res} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

14.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Gesmolder Straße und Kosakenallee orientierte Belichtung verfügen, sind in dem Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen durch schalldämmende Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1.3. Im Bereich der mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsflächen im Außenbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Gesmolder Straße und Kosakenallee mit einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Aufenthaltsfläche abzusichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 84 NBauO)

1. Für untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und untergeordnete Teile des Daches sind auch von den festgesetzten Dachformen abweichende Dachausbildungen zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung freilebend und an den Hauptgebäuden angebracht zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufhöhe der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenfläche ist maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen als Hinweisgeber und Infotafeln bis zu einer Höhe von 5 m über Straßenebene sind zulässig. Unzulässig sind Wechselverkehrsfläche und Plakat der Baugrenze. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Hinweisgeber benannten Arten empfohlen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

3. Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Straßenebene zulässig. Freistehende Hecken sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen Straßenebene und Flucht der Baugrenze. Es wird die Verwendung von Pflanzen der Hinweisgeber benannten Arten empfohlen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie bewegliche Arbeitsmaschinen und Mäxchen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 2,00 m nicht überschreiten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

HINWEIS, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können im Baumat der Stadt Melle zu den üblichen Öffnungszeiten