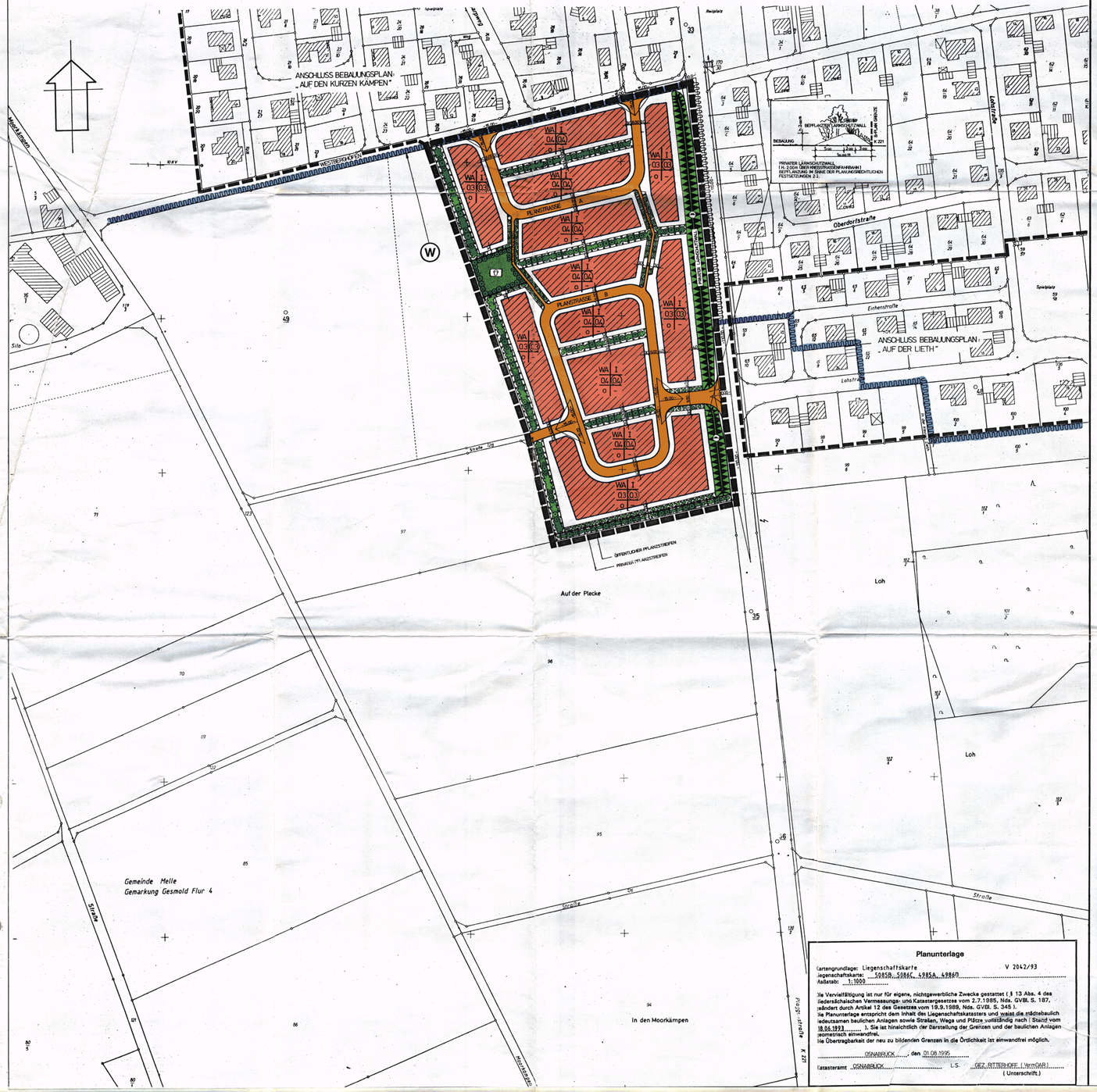

ÜBERSICHTSKARTE M.1:10.000

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "In den Drehen", Melle-Gesmold

1.0 Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1990 (Nds. GVBl S. 113 ff), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie aus der Planfassung als Satzung beschlossen.

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen sowie der entlang der K 221 ausgewiesene private Lärmschutzwall sind mit standortheimischem Gehölz in gestaffelter Form zu bepflanzen - sowohl Bäume als auch Sträucher -. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in diesen Streifen unzulässig.

2.3 Seitliche Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 2,00 m mit standortheimischer Strauchbepflanzung - evtl. auch kleinkronige Solitärbäume - zu versehen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen. Ausgenommen von der Bepflanzungspflicht sind die Bereiche, in denen Grenzgaragen nach der Nds. Bauordnung oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - einschl. erforderlicher Zufahrten -errichtet werden sollen (§ 9 Abs. 1 Zifffer 25 a BauGB).

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

2.5 Die in der Planfassung ausgewiesenen „naturnahen Ausgleichsflächen" werden gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken zugeordnet.

3.0 Hinweise:

3.1.1 Östlich der geplanten Bauflächen verläuft die Kreisstraße 221. Von der Kreisstraße gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Kreisstraße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.1.2 Innerhalb des Plangebietes wird in einer Tiefe von rd. 40 m parallel zur Kreisstraße aufgrund des Verkehrslärms der Kreisstraße 221 der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) im Bereich der Dachgeschosse an den Ostseiten der geplanten Bebauaungs überschritte.

Bei geschlossenen Fenstern ist die Einhaltung der Orientierungswerte gegeben. Für darüber hinausgehenden Immissionsschutz (geöffnete Fenster) wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer so anzuordnen, daß von den zugehörigen, für die Belüftung notwendigen Fenstern keine direkte Sichtbeziehung zur Kreisstraße besteht. Alternativ ist der Einsatz schallgedämmter Lüftungselemente empfehlenswert.

3.2 Die Flächen innerhalb der im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 0,60 m über Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).

3.3 Die Grundstücke, die an die Kreisstraße 221 grenzen, sind entlang der Kreisstraße lückenlos einzufriedigen. Die Einfriedung ist dauernd zu erhalten.

3.4 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.

3.5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Drehen" befindet sich innerhalb des "Trinkwasserschutzgebietes Gesmold". Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

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

3.7 Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung vorzusehen. Hingewiesen wird hierzu auf das "Förderprogramm der Stadt Melle für Regenwassernutzung".

3.8 Hingewiesen wird auch auf das Förderprogramm der Stadt Melle "Grün in die Stadt" - Pflanzen von Laubgehölzen in den Gärten im Straßenbereich sowie Fassaden- und Dachbegrünung.

4.0 Sonstiges:

4.1 Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Melle, 20.06.1995

Bürgermeister — Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SO SONDERGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DEN WALD

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : (HIER HÖCHSTGRENZE)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : (HIER ZWINGEND)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL : SIE GIBT AN, WELCHER ANTEIL DES BAUGRUNDSTÜCKS VON BAULICHEN ÜBERBAUT WERDEN DARF (BauNVO § 19)
- (0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL : SIE GIBT AN, WIEVIEL cm GESCHOSSFLÄCHE JE cm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG SIND (BauNVO § 20)
- 20 BAUMASSENZAHL : SIE GIBT AN, WIEVIEL cbm BAUMASSE JE qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG (BauNVO § 21)
- o OFFENE BAUWEISE
- 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE
- E/D NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- A NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- D DACHNEIGUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ÖFFENTL. VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHEN U. KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
- SPORTL. ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- F FEUERWEHR
- ZELTPLATZ
- T FRIEDHOF

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- ZU- U. AUSFAHRTSVERBOT
- FUSS- UND RADWEG
- 70,00 SICHTDREIECK

GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 ZIFF. 15 BauGB.

- ÖFFENTLICHE KINDERSPIELPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB.)
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE BÄUME GEM. § 9 ABS. 1 ZIFFER 25 a-b (NEBEL AUCH § 178 BauGB.)
- UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
- PARKANLAGE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- GstP GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- VORH. 10 kV-ERDKABEL
- VORH. STEUERKABEL
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- SCHUTZSTREIFEN FÜR ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE MIT WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- UMGRENZUNGEN VON SCHUTZGEBIETEN U. OBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 15 Abs. 6 § 19 Abs. 6 BauGB.)
- W WASSERSCHUTZGEBIET
- Q QUELLENSCHUTZGEBIET
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- 98,50 HÖHENANGABEN
- 53 HÖHENLINIE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

NUR DIE MIT ● GEKENNZEICHNETEN PLANZEICHEN SIND BESTANDTEIL DIESER PLANUNG !

DER RAT DER STADT MELLE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.04.1994 DIE AUFSTELLUNG DIESES PLANES BESCHLOSSEN - DER BESCHLUSS WURDE AM 29.03.1995 MODIFIZIERT.

MELLE, DEN 20.06.1995 — STADTDIREKTOR

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM BAUDEZERNAT DER STADT MELLE AUSGEARBEITET.

MELLE, DEN 20.06.1995 — STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT MELLE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.04.1994 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) BauGB. BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.04.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.05.1994 BIS 10.06.1994 GEMÄSS § 3 (2) BauGB. ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. (1. AUSLEGUNG !)

MELLE, DEN 20.06.1995 — STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT MELLE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.03.1995 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES GEÄNDERT UND EINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE GEMÄSS § 3 (3) BauGB. BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.04.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.04.1995 BIS 11.05.1995 GEMÄSS § 3 (3) BauGB. ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

MELLE, DEN 20.06.1995 — STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT MELLE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 (2) BauGB. IN SEINER SITZUNG AM 20.06.1995 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB.) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MELLE, DEN 20.06.1995 — STADTDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN GEMÄSS § 11 (3) BauGB. HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM 16. Okt. 1995 AZ. ~~- - - -