



Planzeichenerklärung :

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2.2. Mischgebiete

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
MI	0,3 0,6
II	I
Anzahl der Vollgeschosse	
Bauecke	
Dachform	

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

- 3.5. Baugrenze

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Friedhofssymbole
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf (Randsignatur)
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

- Verkehrsflächen

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Sichtdreieck

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

- Grünflächen

- Zweckbestimmung: Friedhof

- Zweckbestimmung: Spielplatz

- 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)

- 11.1. Flächen für Aufschüttungen

- Aufschüttungen

- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, nach § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anzupflanzende Bäume

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Natur u. Landschaft

- Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

- 15.11. Umgrenzung der Flächen mit baul. Sicherungsmaßnahmen

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

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

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "Im Dorfe", Melle-Oldendorf (Föckinghausen)

1.0

Praambel

2.0

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 3 und 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

2.2

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan "Im Dorfe" benannten naturräumlichen Ausgleichsflächen werden den Baugrundstücken zugeordnet (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz).

2.3

Das Plangebiet wird von der nördl. verlaufenden L 90 tangiert Von dieser Verkehrsanlage gehen Immissionen aus.

2.3.1

Im Bereich der ausgewiesenen Mischgebietszeile bis 25 m Abstand zur Achse der L 90 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht teilweise überschritten. Es werden maximal aufgrund 65/57 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht. Festsetzungen: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Nordseite sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_{wa} = 40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die West- und Ostseite gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendigen Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Südseite besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche (Terrasse, Gärten usw.) sind im Lärmschatten des Gebäude oder anderer Baukörper zu errichten (Südseite).

2.3.2

Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes werden bis zu einer Tiefe von rd. 55 m von der Achse der L 90 die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht teilweise überschritten. Es werden maximal aufgrund 59/51 dB(A) (Tag/Nacht) im Dachgeschoss erreicht. Festsetzungen: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Nord-, West- und Ostseite im Dachgeschoss sind in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Südseite besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2.4

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

3.0

Hinweise

3.1

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,60 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.

3.2

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.

3.3

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

3.4

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im weiteren Umfeld landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen teilweise betriebsbedingte Beeinträchtigungen - Gerüche, Lärm, Verkehrslärm - ausgehen können, die sich evtl. auch noch auf den Planungsraum auswirken.

3.5.1

Für die Lagerung von Heizöl und anderen grundwassersegefährdenden Stoffen sind strenge Maßstäbe anzulegen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den geltenden Bestimmungen.

3.6

Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren etc.)

- Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück

- Fassaden- und Dachbegrünungen zur Optimierung des Grünanteils.

4.0

Sonstiges

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Melle, den

Bürgermeister

Planunterlage L 4 - 475 / 2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Föckinghausen Flur 2

Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 1. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2000). 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.

Osnabrück, den

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 11.10.2000 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 29.09.2004

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Baudezernat der Stadt Melle erarbeitet.

Melle, den 29.09.2004

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 11.10.2000 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 25.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.12.2000 bis 05.01.2001 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 29.09.2004

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 17.03.2004 dem Entwurf eines korrigierten Bebauungsplanes einschl. Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 27.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes einschl. Begründung hat dann in der Zeit vom 06.04.2004 bis 06.05.2004 erneut ausgelegen.

Melle, den 29.09.2004

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2004 erneut als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 29.09.2004

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück am 30.11.2004 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 29.09.2004

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück am 30.11.2004 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 30.11.2004

Bürgermeister

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften gem. § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Melle, den

Bürgermeister



Übersichtskarte



Übersichtskarte



Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte