



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1 Zahl der Vollgeschosse (hier Höchstzahl)
 - 0,3 Grundflächenzahl, sie gibt an, welcher Teil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf (BauNVO Paragraph 19)
 - ⊙ Geschossflächenzahl, sie gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (BauNVO Paragraph 20)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - — — Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fussgängerbereich
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Sichtdreiecke
- Grünflächen**
- Anpflanzung: Bäume
- Sonstige Festsetzungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Aufschüttungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "Nördlich Nachtigallensiedlung", Melle-Mitte (Atemreihe)

1.0 Planzweck:

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 Investitionsrechnung- und Wohnbaugesetz 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 (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 Planrechtliche Festsetzungen:

2.1 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO -Gartenbauweiser- und Ziffer 5 -Tennisplätzen- nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Nördlich und östlich des Untersuchungsgebietes sind die Straßen A30, L91 und K216 vorhanden. Von den genannten Verkehrswegen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verhältnisse entstehenden baulichen Anlagen können gegenüber dem Baustandlager teilweise Erschließungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes gemacht werden.

2.2.1 Bereich 1: vorderer Bereich zur A30, L91 und K216

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird teilweise an den Gebäuden überschritten. An den West-, Nord- und Ostfassaden werden maximal 61,05 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht. Im Planbereich sind die Außenbauweise von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Obergeschoss bezüglich der Grundrisse im Bereich 1 (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den West-, Nord- und Ostfassaden in den Lärmpegelbereich III (mit $R_{w,eq} = 30dB$) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzustreben. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeteilen, die in den Lärmpegelbereich II und III eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandete Fenster (Südost) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder antragspflichtigen Eintragung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Aufwandsrichtwerte (Trennwand, Balken usw.) sollen in diesem Bereich im Lärmkataster der Gebäude oder mit geeigneten abgleichbaren anderen Lärmkataster angeführt werden.

2.2.2 Südlicher Bereich des Planungsgebietes

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird teilweise an den Gebäuden überschritten. An den West-, Nord- und Ostfassaden werden maximal 57,93 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht. Im Planbereich sind die Außenbauweise von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Erdgeschoss und Obergeschoss bezüglich der Grundrisse im Bereich 2 (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den West-, Nord- und Ostfassaden in den Lärmpegelbereich III (mit $R_{w,eq} = 30dB$) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzustreben. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeteilen, die in den Lärmpegelbereich II und III eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandete Fenster (Südost) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder antragspflichtigen Eintragung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2.3 Für das gesamte Planungsgebiet wird die Firsthöhe der Hauptbaukörper auf maximal 8,70 m, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße, beschränkt.

3.0 Hinweise

3.1 Die Flächen innerhalb der im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 0,60 m über Höhe der Fahrspur der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB, § 23 NdsO, § 31 Abs. 2 NdsG).

3.2 Es wird darauf hingewiesen, daß froh- und urgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1976 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.

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

3.4 Für die Lagerung von Holzöl und anderen grundwasserselektierenden Stoffen, sind strenge Maßstäbe anzulegen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den dem geltenden Bestimmungen.

3.5 Es wird empfohlen, auf den Grundrissen Anlagen zur Regenwasserumsetzung vorzusehen. Hingewiesen wird hierzu auf das "Förderprogramm der Stadt Melle für Regenwasserumsetzung".

3.6 Hingewiesen wird auch auf das Förderprogramm der Stadt Melle "Grün in der Stadt" - Pflanzen von Laubbäumen in den Gärten im Straßeneck, sowie Fassadenbegrünung.

4.0 Sonstiges:

Die Bebauungspläne werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Melle, den _____

gez. Stock
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung dieses Planes beschlossen.

Melle, den _____

L.S. _____
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Architekt- und Ingenieurbüro Köhnen + Beale ausgearbeitet.

Melle, den _____

Stadtbaumeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 1 (2) BauGB beschlossen. Die und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den _____

L.S. _____
Bürgermeister

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

Melle, den _____

L.S. _____
Bürgermeister

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom _____ AZ _____ Unter Einwirkung von Auftrags-/Mittlungsbeamten eine Vertretung von Investorenstellen geneigt gemacht.

Melle, den _____

L.S. _____
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Osterndick bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan/ die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Melle, den _____

L.S. _____
Bürgermeister

Inkraft eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle, den _____

Bürgermeister

Inkraft von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Vertretung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle, den _____

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtverwechslungszwecke 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 wird die statisch/technisch bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom _____, Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswillig. Die Überlappung der neu zu bildenden Grenzen in die örtlich mit einwirkend möglich.

Osterndick, den _____

gez. Rietdorf _____ L.S.

Kartenamt Osterndick _____

Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des anstehenden Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von:
Innogy
Geoinformationssysteme mbH
Breslauer Straße 31
46224 Melle
Telefon: 05422/9029-0 Fax: 05422/9029-20

Übersichtskarte Maßstab 1:5000