

angrenzender Bebauungsplan:
"Auf der neuen Wiese"

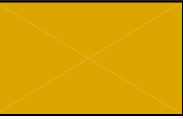
Planzeichenerklärung :

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

1. Art der baulichen Nutzung

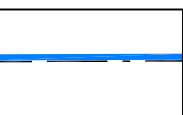


Allgemeine Wohngebiete



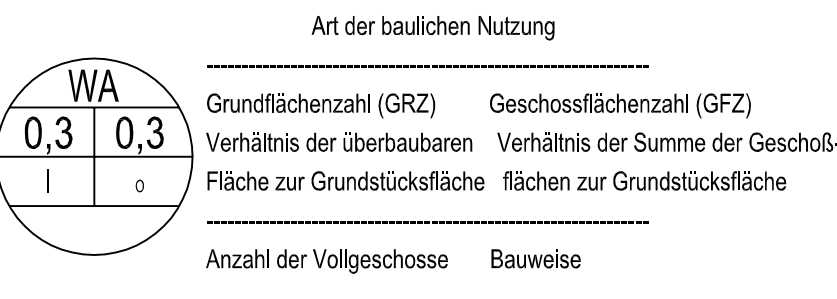
Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

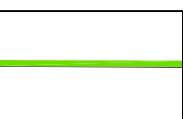


Baugrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



6. Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

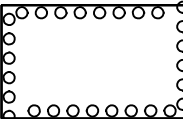


Straßenverkehrsflächen



Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



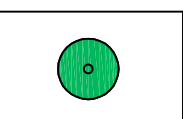
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.



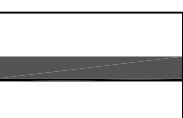
Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

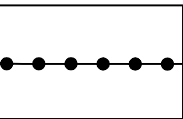


Bäume

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planunterlagen L 4 - 478 / 2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Westerhausen Flur 4
Maßstab: 1 : 1000

Die Verneifälligung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Gesetz vom 11.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 20.02.2003
Katasteramt Osnabrück

L.S. gez. I.A. Ritterhoff
(Vermessungsdezernent)
(Unterschrift)

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "Auf der neuen Wiese-Nord", Melle-Oldendorf (Westerhausen/Föckinghausen)

1.0 Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen 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). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

2.2 Die in der Begründung zum Bebauungsplan "Auf der neuen Wiese-Nord" benannten naturräumlichen Ausgleichsflächen werden den Baugrundstücken zugeordnet (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz).

2.3 Von der westlich verlaufenden Kreisstraße 221 sowie von der nördlich verlaufenden Landesstraße 90 gehen Immissionen aus. Hierdurch können an den diesen Straßen orientierten Gebäudeseiten Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten.

Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Straßenbausträgern keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Teilbereiche 1 – 4 :
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 69/61 dB (A) (Tag/Nacht) erreicht.

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w, res. angegeben.

Teilbereich	Ausweisung	1	2	3	4
Einstufung Lärmpegelbereiche					
Vorder- und Seitenfronten der Gebäude mit direktem Sichtverbindung zur K 221 bzw. L 90 (erforderliches R _w , res.)	MI 45 dB WA -	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	-
		-	-	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB

- Bei Büroräumen kann das Schalldämm-Maß in den Lärmpegelbereichen V, IV, und II um dB (A) reduziert werden.

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster 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 (Terrassen, Freisitze) der Gebäude sind in den Teilbereichen 1 – 3 im Lärmschatten hinter den Gebäuden oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z. B. Garagen) anzuordnen.

2 4 Innerhalb der zu öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten ist je Grundstück ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 5 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 der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Einrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen.

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

3.5 Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren etc.)
- Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück
- Fassaden- sowie 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, 28.03.2001

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

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

Melle, den 28.03.2001

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

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

Melle, den 28.03.2001

L.S. gez. Buschhausen
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 11.11.2000 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 05.01.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Melle, den 28.03.2001

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 28.03.2001

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB 28.06.2002 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 28.06.2002

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

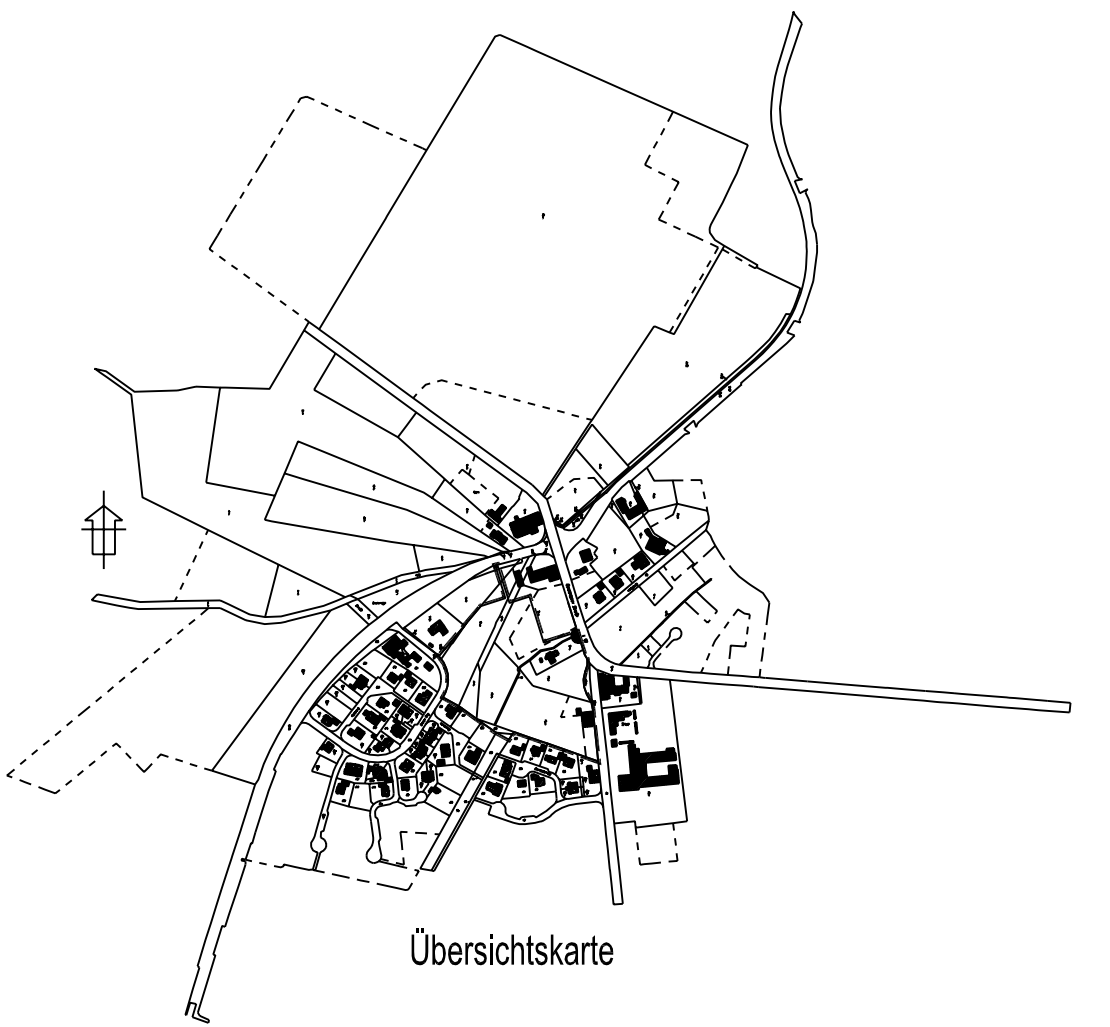
Melle, den

Bürgermeister

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

Melle, den

Bürgermeister



Übersichtskarte

STADT MELLE

Bebauungsplan :

„ Auf der neuen Wiese-Nord „,

Stadtteil : Melle – Westerhausen

Maßstab : 1 : 1000

Original
Ausfertigung