

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel an der Autobahn" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadt Melle, den 30.06.1999

gez.: Stock (Bürgermeister) L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschuß:**  
Der Rat Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 30.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel an der Autobahn" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Melle, den 30.06.1999 L.S. (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung:**  
Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 30.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich baugestalterischer Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.07.1998 bis 21.08.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Melle, den 30.06.1999 L.S. (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**  
Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am .....dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .....bis.....  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Melle, den ..... (Bürgermeister)

**Satzungsbeschuß:**  
Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Ein ergänzender Satzungsbeschuß erfolgte am 30.06.1999.

Stadt Melle, den 30.06.1999 L.S. (Bürgermeister)

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel an der Autobahn" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Melle, den 01.10.1999 L.S. (Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften:**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Stadt Melle, den ..... (Bürgermeister)

**Mängel der Abwägung:**  
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

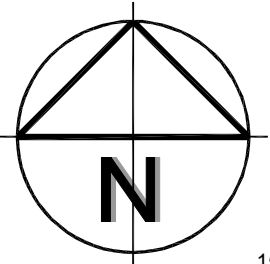
Stadt Melle, den ..... (Bürgermeister)

**Planunterlage:**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte / ALK / Stadt Melle  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes in der zur Zeit geltenden Fassung).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).  
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.

Melle, den .....

Unterschrift

M. 1:1000



# Stadt Melle Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel an der Autobahn"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO "Hotel"

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

zulässige Grundfläche

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

a abweichende Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: Pendler-Parkplatz

F+R Fuß- und Radweg

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,  
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
hier: Überschwemmungsgebiet

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

----- 110 KV und 30 KV - Leitung, oberirdisch

Sichtdreieck (s. nachrichtliche Übernahmen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 BauGB

1. Sonstiges Sondergebiet (SO)

gem. § 11 BauNVO:

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sind Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.  
Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal sind ausnahmsweise zulässig.

2. Zulässige Grundfläche

gem. § 19 BauNVO

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3. Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den zu errichtenden Neubauten sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Außenbauteilen zu versehen, die mindestens ein Schalldämmmaß besitzen, welches den Anforderungen an den Innenschallpegel gem. DIN 4109 gerecht wird.  
Nachfolgende Werte sind einzuhalten:

An der Gebäude Nord-, West- und Ostseite: R'w,res Wand/Fenster (40% Fensteranteil): 50/40 dB

An der Gebäudesüdseite: R'w,res Wand/Fenster (40% Fensteranteil): 40/30 dB

Das Schalldämmmaß der Fenster entspricht bei 40 dB der Schallschutzklasse IV, bei 30 dB der Schallschutzklasse II.  
Auf der Nord-, West- und Ostseite sind schallgedämmte Lüftungsoffnungen vorzusehen, die den maßgeblichen Innenraumschallpegel gem. DIN 4109 sicherstellen.

4. Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.  
Abweichend hiervon sind sie im förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiet unzulässig.

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Altablagerungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen.  
Das RRB ist auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen (§ 9 FStrG ist zu beachten) zulässig.  
Das RRB ist naturnah zu gestalten und mit einem Stauvolumen von minimal 400 m³ zu versehen.  
Bei Inanspruchnahme als Löschwasserspeicher ist ein Stauvolumen von 800 m³ zu realisieren.  
Die Vorschriften der DIN 14210 sind in diesem Fall zu beachten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage eines Gehölzstreifens aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer variierenden Breite von 5 bis 8 m entlang des "Laerbaches" bis zur Böschungsoberkante.  
Vorgelagert wird ein 10 m breiter Streifen der Sukzession überlassen und in den ersten 5 Jahren zum Zwecke der Aushagerung einmal jährlich ab 01. September gemäht. Das Mahdgut ist abzufahren.

Die verbleibende Fläche wird als Grünland extensiv genutzt, dazu ist die Fläche 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Mahdzeitpunkt nicht vor dem 30. Juni liegt.

Düngung und Pestizideinsatz sowie Nach- und Neuinsaat sind verboten.

Im Übergangsbereich zu den Grünanlagen des Hotels sind einheimische Bäume 1. und 2. Ordnung in Gruppen anzupflanzen. Es sind nur Arten gemäß der Liste im Maßnahmenplan des Ökologischen Fachbeitrages in der Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplans zulässig.

7. Abweichende Bauweise

gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die abweichende Bauweise ist folgendermaßen definiert:  
Wie offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Niedersächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 35, Seite 517) sind.

Aufgrund der teilweise vorhandenen Plaggengeschen ist die Archäologische Denkmalpflege Osnabrück (Marienstr. 5/6, 49074 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277, Fax.: 0541/323-4348) 4 Wochen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

Es gilt die BauNVO 1990.

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Regenwassernutzung und Solarbeheizung einzubauen.

Von der Landesstraße 94 und der Bundesautobahn 30 sowie der AS-Rampe gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

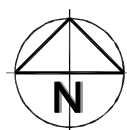
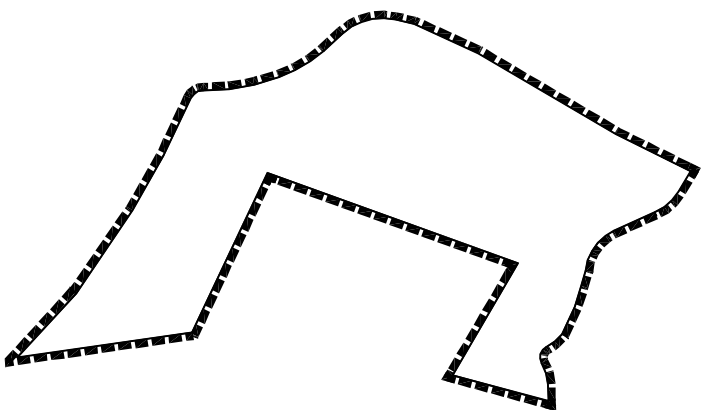
Die mit Ü gekennzeichnete und einer Randsignatur gemäß Nr. 10.2 PlanzV 90 versehene Fläche ist Teil des durch Verordnung gem. § 92 Nds. Wassergesetz festgelegten Überschwemmungsgebietes des Laerbaches. Die Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 94 und von 40 - 100m zur Bundesautobahn 30 und AS-Rampe (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 24 (2) NStrG und § 9 (2) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 94 und die Bundesautobahn 30 sowie die AS- Rampe angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Die Flächen der dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

## Stadt Melle Landkreis Osnabrück



Übersichtskarte M. 1:5000

## Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel an der Autobahn"

Plan Nr.3 Satzung

**ingenieurbüro  
bontrup & tover**  
Beratende Ingenieure GmbH

Rheiner Landstraße 19-21  
49078 Osnabrück  
Telefon 0541/94003-0  
Telefax 0541/94003-50

bezt.: vHM M. 1:1000

Projekt-Nr.: 996.11

Osnabrück, den 01.10.1999

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau