



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA

Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- II

Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- II

Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,3

Grundflächenzahl
- 0,3

Geschößflächenzahl
- *

offene Bauweise
- △ 0,1

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ◇ 0,4

Fuß- und Radweg
- Zur u. Ausfahrtverbot
- △ (20,00)

Sichtdreieck
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB**
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Kinderspielflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) (Privat)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Sonstige Festsetzungen**
- Wasserfläche
- Wasser
- Abfall
- vorh. 10 kV-Erdkabel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan "Alte Schmiede", Melle-Mitte

1.0 Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den 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 Ziffer BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Soweit Garagen direkt an Fußwegführungen errichtet werden sollen, ist die zum Fußweg orientierte Garagenwand mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und dauernd zu erhalten. Zwischen Garagenzufahrten, die parallel zu einem Fußweg verlaufen, und dem Fußweg ist mindestens eine Heckenbepflanzung vorzusehen und dauernd zu erhalten.

2.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" sowie die öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Baulflächen zugeordnet. Gleiches gilt auch für die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten externen naturräumlichen Ersatzflächen.

3.0 Hinweise:

3.1 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).

3.2 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 geltenden Bestimmungen.

3.5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Schmiede" befindet sich in der Nähe der vorhandenen Bundesbahnstrecke Hannover - Osnabrück. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist durch diese Verkehrsführung hinsichtlich Lärmimmissionen vorbelastet. Für die in Kenntnis der Bahnstrecke errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionschutzes geltend gemacht werden. In den Wohngebäuden sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 - Isolierverglasung - einzusetzen. Da insbesondere die Nachtwerte überschritten werden, sollen Fenster in den Schlafräumen nachts geschlossen bleiben können. Es wird deshalb empfohlen, für Schlafräume schalldämmende Lüftungsanlagen - Schalldämmung wie die Fenster - vorzusehen.

3.6 Teile des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes befinden sich in der Nähe eines vorhandenen bestandsgeschützten Schäferbetriebs. Durch Blöken der Tiere sowie auch durch die sonstigen betriebsspezifischen Tätigkeiten kann es im weiteren Randbereich dieses Betriebes zeitweise - saisonbedingt dann u.U. auch nachts - zu erhöhten Lärmimmissionen kommen.

Es wird deswegen empfohlen, in den Wohngebäuden mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 - Isolierverglasung - einzusetzen. Da insbesondere die Nachtwerte überschritten werden, sollen Fenster in den Schlafräumen nachts geschlossen bleiben können. Es wird deshalb empfohlen, für Schlafräume schalldämmende Lüftungsanlagen - Schalldämmung wie die Fenster - vorzusehen.

- 3.7 Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:
- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren etc.)
 - Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück
 - Fassaden- sowie Dachbegrünungen zur Optimierung des Grünanteils
 - Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung vorzusehen.

3.8 Empfohlen wird ebenfalls, Grundstücksgrenzen mit standortgerechtem Gehölz zu bepflanzen sowie in den zur Straße orientierten Vorgärten mindestens einen standortheimischen Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

4.0 Sonstiges:

4.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan "Alruneweg-Nord" aus dem Jahre 1994 - vom OVG Lüneburg am 14.07.1997 für nichtig erklärt -. Der Bebauungsplan "Alte Schmiede" wird mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Melle, 15.12.1998

L.S.

gez. Stock

.....

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Bakum Flur 6
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187 geändert durch den Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.12.1997). 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 20.01.1999

Katasteramt Osnabrück

L.S.

gez. I. A. Ritterhoff

.....

Vermessungsoberamtsrat

Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des analogen Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von:

promegis
Gesellschaft für Geoinformationssysteme mbH
Grünenberger Straße 1a
49324 Melle
Telefon: 05422/9555-30 Fax: 05422/9555-60

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 15.12.1998

L.S.

gez. Stock

.....

Bürgermeister

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

Melle, den 15.12.1998

gez. Buschhausen

.....

Baudezernent

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 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 03.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.01.1998 bis 13.02.1998 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 15.12.1998

L.S.

gez. Stock

.....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 15.12.1998

L.S.

gez. Stock

.....

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (Abs. 3) BauGB am 15.01.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.1999 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 27.01.1999

L.S.

gez. i.A. Haferkamp

.....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 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



Stadt Melle

Bebauungsplan "Alte Schmiede"

Stadtteil: Melle-Mitte

Maßstab 1 : 1000