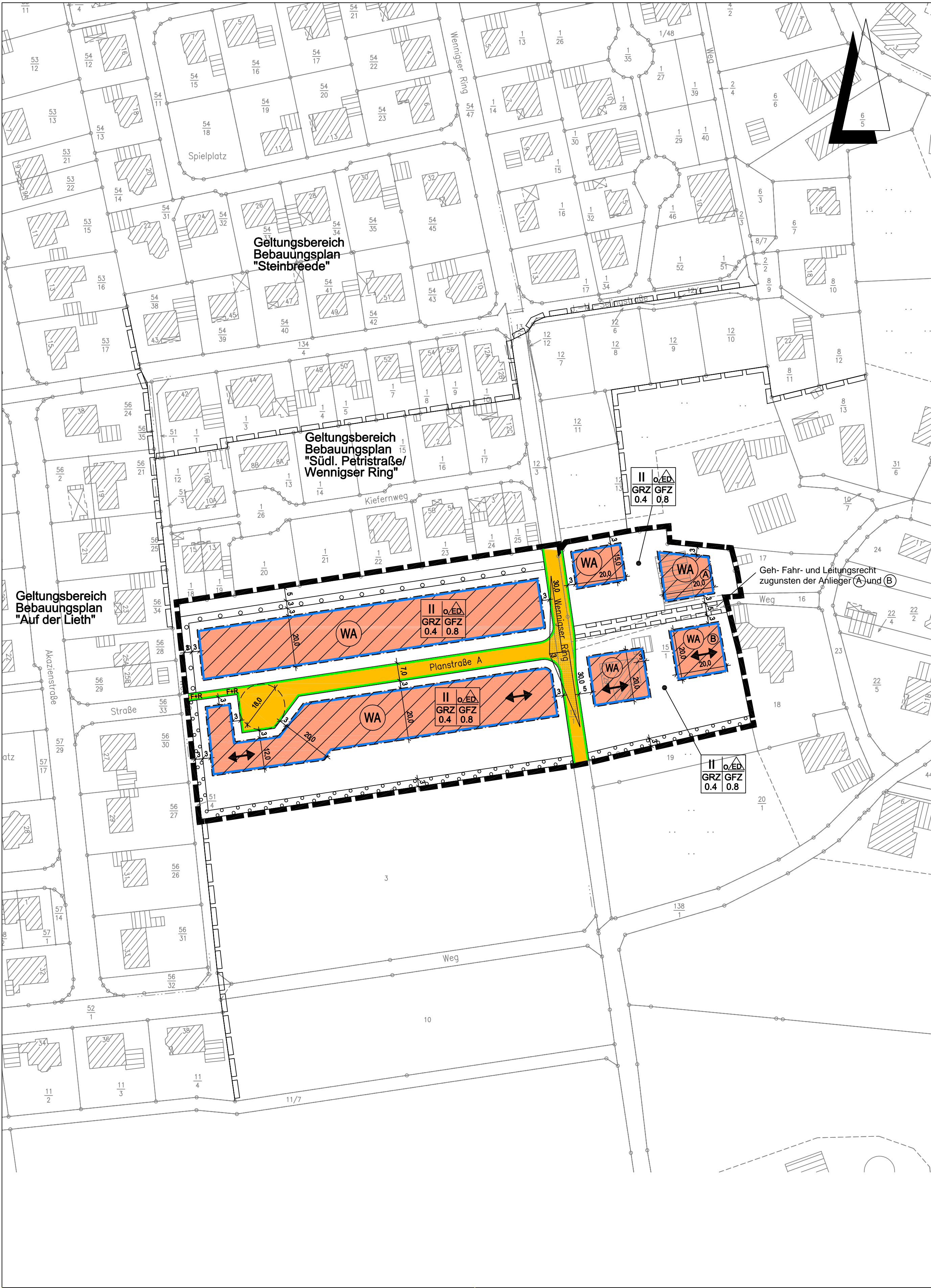


BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH KIEFERNWEG"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- Wohngebäude mit Hausnummern**
- Wirtschaftsgebäude, Garagen**

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ** Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze**
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F+R** Fuß- und Radweg

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger **(A)** und **(B)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung**

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfistrichtung, Abweichungen um 90° zulässig** (gem. § 86 LBauO M-V)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K** (siehe Hinweis Nr. 4)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne**

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- 1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- 2. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- 3. Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Soweit zeichnerisch festgesetzt, sind die Gebäude mit der jeweils längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers parallel zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten.
- 4. Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
a) Die Firsthöhe der Gebäude ist auf maximal 9,50 m über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss begrenzt.
b) Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 4,00 m bei einer Dachneigung von über 30° und 6,00 m bei einer Dachneigung von unter 30° über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung).
- 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf eine.
- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen als geschlossene Sichtschutzpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan „Südlich Kiefernweg“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (6.112 Werteeinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen in der Gemarkung Wennigsen, Flur 1, Flurstück 18/1 und Flurstück 54/2 (teilweise) zur Verfügung. Diese Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen voll zugeordnet.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz (gegenüber Verkehrslärm):

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	WA
West-, Nord- und Ostseiten der Gebäude	EG u. OG	LPB II

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R_{w,res}) ist nach DIN 4109 zu ermitteln. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissions-schutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstofffezdernden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten führen, nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen August und Ende Februar) durchzuführen. Sind in dieser Zeit Baumaßnahmen zwingend erforderlich, ist vor Baubeginn (vor Inanspruchnahme der Lebensstätte) durch eine/einen Sachkundige/n für Vogelkunde eine Überprüfung der Flächen auf das Vorkommen gefährdeter Arten durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde ist hierüber vorher zu informieren. Sind entsprechende Brutreviere vorhanden, dürfen die Flächen nicht in Anspruch genommen werden. Andernfalls ist eine Ausnahme genehmigung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

3. Immissionen aus der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie durch die südlich des Plangebiets vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geruch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

4. Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m bis 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

Präambel und Ausfertigung

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

Melle, den 26.07.2011

Siegel gez. Berghegger
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Kiefernweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den 26.07.2011

Siegel gez. Berghegger
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 06/2010
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, somit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2010). 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 13.07.2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Siegel
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt - gez. Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 30.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2011 bis 13.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den 26.07.2011

Siegel gez. Berghegger
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 26.07.2011

Siegel gez. Berghegger
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Südlich Kiefernweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.07.2011 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Melle, den 01.08.2011

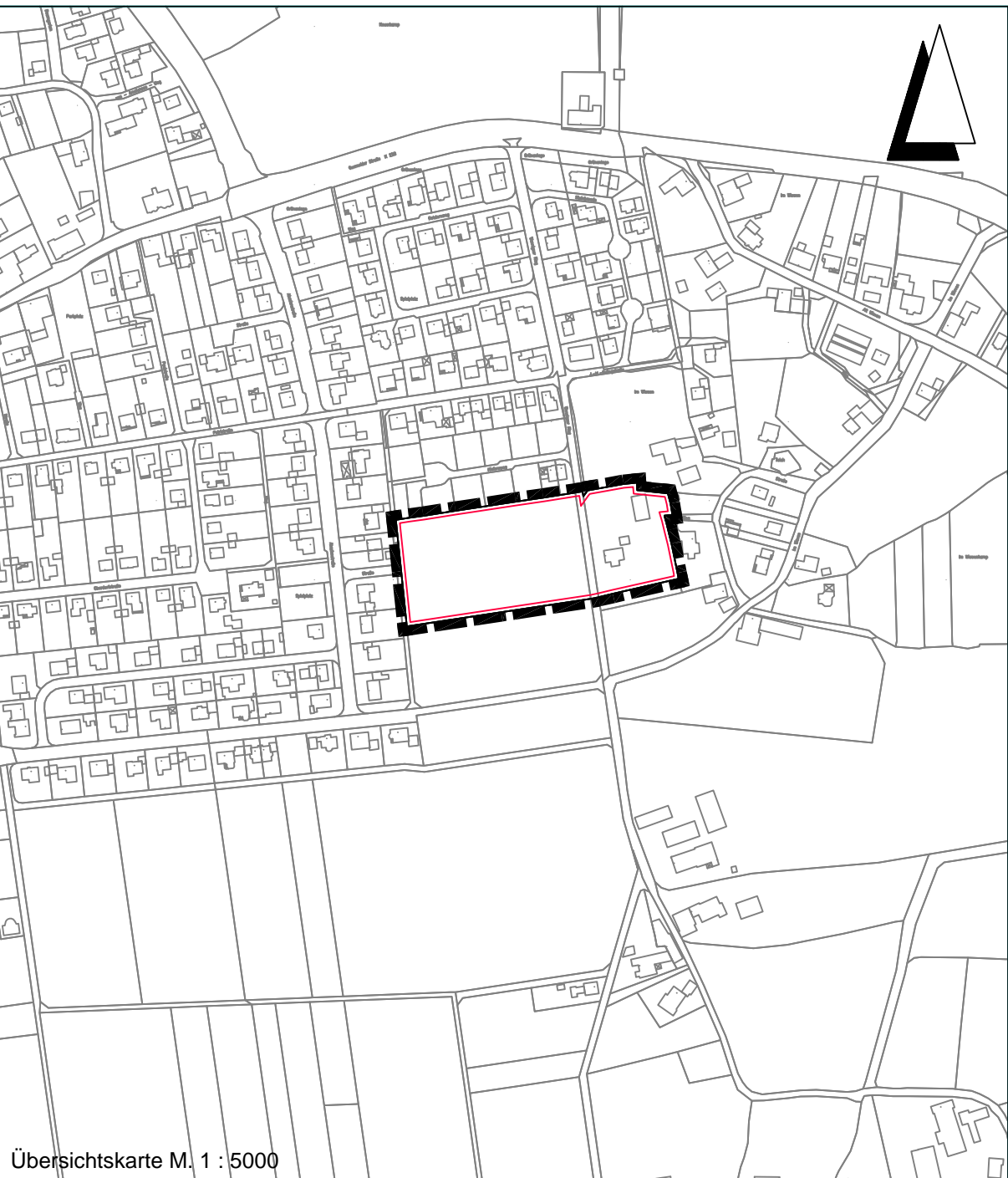
Siegel gez. Berghegger
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den 13.12.2012

Siegel gez. Berghegger
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Helm-Corin-Straße 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-48	bearbeitet	Datum	Zeichen
		gezeichnet	2010-08	Dw
		geprüft	2011-06	Dw
		freigegeben	2011-06	Dw

Plan-Nummer: Y:\STADTPLANUNG\Bebauungspläne\04 Stadteil Melle-Gesemöhl\Bebauungsplan Südlich Kiefernweg\rechtskräftiger_Bebauungsplan\Südlich_Kiefernweg_dwa(Layout3)-(V1-1.d)