



### Planzeichenerklärung:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.4 Baugrenze
2. Maß der baulichen Nutzung
 

Art der baulichen Nutzung																													
<table border="1"> <tr> <td>WA</td> <td>0,4</td> <td>0,8</td> <td>SD</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	WA	0,4	0,8	SD	GRZ	0,3	0,3	1,0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche				<table border="1"> <tr> <td>GFZ</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	GFZ	0,3	0,3	1,0	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche				Anzahl der Vollgeschosse				Bauweise			
WA	0,4	0,8	SD																										
GRZ	0,3	0,3	1,0																										
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche																													
GFZ	0,3	0,3	1,0																										
Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche																													
Anzahl der Vollgeschosse																													
Bauweise																													
6. Verkehrsflächen
  - 6.1 Straßenverkehrsflächen
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
  - Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen
  - 11.1 Flächen für Aufschüttungen
  - 11.1 Flächen für Abgrabungen (Symbol)
13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
  - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planunterlage L4 - 2409 / 2002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Bennien, Flur 1  
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung 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 19.12.2002 ). 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 22.06.2004  
Katasteramt Osnabrück

L.S. i.A. gez. Ritterhoff  
(Vermessungsbeamtin)  
(Unterschrift)

### Textlicher Teil zum Bebauungsplan „Stratmanns Feld“, Melle-Bruchmühlen (Bennien)

1.0 **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 gem. § 4 Abs. 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 „Stratmanns Feld“ benannten naturräumlichen Ausgleichs-/ Ersatzflächen werden den Baugrundstücken zugeordnet (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

2.3 Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A 30 und von den Kreisstraßen 206 – An der Europastraße – und K 207 – Bruchmühlener Straße – beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Lärmemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB A am Tag und 45 dB A in der Nacht teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 60/55 dB A (Tag/Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämmmaße R<sub>wres</sub> anzugeben.

Teilbereich Ausweisung	Geschoss	1		
		WA	2 WA	3 WA
Nordostseiten der Gebäude (erforderl. R <sub>w, res.</sub> )	EG	LPB IV	LPB III	LPB III
	OG	40 dB	35 dB	35 dB
Südostseiten der Gebäude; (erforderl. R <sub>w, res.</sub> )	EG	LPB IV	LPB III	LPB III
	OG	40 dB	35 dB	35 dB
Nordwestseiten der Gebäude; (erforderl. R <sub>w, res.</sub> )	EG	LPB III	LPB III	LPB III
	OG	35 dB	35 dB	35 dB
Südwestseiten der Gebäude; Seitenfronten (erforderl. R <sub>w, res.</sub> )	EG	-	-	-
	OG	-	LPB III	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. In den o. g. Teilbereichen sind die Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) wie folgt anzuordnen:

- Teilbereich 1: Süd- und/oder südwestlich der Gebäude oder anderer Baukörper (z. B. Garagen, usw.) mit einer Bauhöhe von mind. 4 Metern
- Teilbereich 2: Südöstlich, südlich und/oder südwestlich der Gebäude
- Teilbereich 3: Südlich und/oder südwestlich der Gebäude.

2.4 Innerhalb der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten ist je Grundstück ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a 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 vor- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gem. dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1078 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 Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren etc.)
- Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück
- Fassaden- oder 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, den 17.03.2004 L.S. gez. Stock Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 17.12.2003 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 17.12.2003 L.S. gez. Stock Bürgermeister

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

Melle, den 17.03.2004 L.S. gez. Schönfeld Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 17.12.2003 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 20.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.12.2003 bis 30.01.2004 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 17.03.2004 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 17.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 17.03.2004 L.S. gez. Stock Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 30.04.2004 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 : „Stratmanns Feld“, ( Zwischen K 206 und K 207 )

Stadtteil : Melle – Bruchmühlen

Maßstab : 1 : 1000